

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第11688號

原告 志開科技股份有限公司

法定代理人 邢舜

訴訟代理人 廖偉真律師

複代理人 方興中律師

被告 金品軒國際貴金屬有限公司

兼法定代理人 蘇琬量

兼上二人

共同

訴訟代理人 羅廷軒

上三人共同

訴訟代理人 江苡銘律師

王雅芳律師

陳金園律師

上一人

複代理人 吳柏緯律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年11月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金品軒國際貴金屬有限公司、蘇琬量應連帶給付原告新臺幣
參佰壹拾陸萬肆仟玖佰肆拾柒元，及其中新臺幣捌拾貳萬壹仟柒
佰貳拾元，自民國一百零九年十一月一日起至清償日止，按週年
利率百分之五計算之利息；其中新臺幣貳佰參拾肆萬參仟貳佰貳
拾柒元，自民國一百一十一年十二月二十日起至清償日止，按週
年利率百分之五計算之利息。

被告羅廷軒就前項款項於新臺幣壹佰參拾萬貳仟捌佰伍拾貳元之
範圍內與被告金品軒國際貴金屬有限公司、蘇琬量負連帶給付責
任。

前二項給付於其中任一被告為給付時，其餘被告於其給付之範圍
內同免給付義務。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用新臺幣參萬柒仟伍佰參拾壹元，由被告金品軒國際貴金
03 屬有限公司、蘇琬量連帶負擔百分之八十六，被告羅廷軒就其中
04 百分之三十五與被告金品軒國際貴金屬有限公司、蘇琬量連帶負
05 擔，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
06 五計算之利息，餘由原告負擔。

07 本判決第一項得假執行。但被告金品軒國際貴金屬有限公司、蘇
08 琬量如以新臺幣參佰壹拾陸萬肆仟玖佰肆拾柒元為原告預供擔保
09 後，得免為假執行。

10 本判決第二項得假執行。但被告羅廷軒如以新臺幣壹佰參拾萬貳
11 仟捌佰伍拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
17 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有
18 明文。本件原告起訴聲明第1項原為「被告金品軒國際貴金
19 屬有限公司（下稱金品軒公司）、蘇琬量應連帶給付原告新
20 臺幣（下同）4,201,341元，及其中821,720元自民國109年1
21 1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及其中
22 3,379,621元，自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，
23 按週年利率5%計算之利息」，嗣追加附表本票為請求權基
24 礎，並追加被告羅廷軒，變更聲明為「(一)被告金品軒公司、
25 蘇琬量應連帶給付原告3,686,173元，及其中821,720元自10
26 9年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及
27 其中2,864,453元，自111年12月20日起至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息。(二)被告羅廷軒就前項款項於1,302,852
29 元之範圍內與被告金品軒公司、蘇琬量負連帶給付責任。(三)
30 前二項給付於其中任一被告為給付時，其餘被告於其給付之
31 範圍內同免給付義務」，原告就聲明第1項金額變更部分核

屬減縮應受判決事項之聲明；追加本票法律關係及該本票背書人羅廷軒為被告部分，因附表本票原因關係同為租賃契約，故追加前後之證據仍可相互援用，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，參諸首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：被告金品軒公司邀同被告蘇琬量為連帶保證人，於108年12月16日與原告簽訂租賃契約，約定原告將門牌號碼為新北市○○區○○○路0段00號20樓、20樓之1、20樓之2、20樓之3之建物，及編號為A61011、A61012之停車位2個出租與被告金品軒公司，租賃期間自108年11月1日起至109年10月31日止，租金每月345,376元，大樓管理費、清潔費、水電費，及因使用上必須繳納之相關費用與裝潢期間所衍生之大樓清潔管理費用，均由被告金品軒公司負擔，被告金品軒公司於租期屆滿或終止時，同意將隔間牆恢復與原告，如契約當事人有違約情事損害他方權益時，願支付他方涉訟之律師費（以稅捐機關核定之最低收費標準計算）。然被告金品軒公司自109年7月1日起即未給付租金，租期屆至後逕自遷離上址建物，未返還門禁卡片、車庫遙控器，亦未回復隔間牆，並將租賃物回復原狀，據此被告金品軒公司共積欠4個月（109年7月至10月）租金，扣除押租金559,784元後，仍應給付租金821,720元；依租賃契約第3條第2項約定，被告金品軒公司遲延給付租金，經原告限期催告仍未給付，應按日給付月租金1%之罰款（計算罰款期間以2個月為上限），故原告得請求被告金品軒公司給付罰款207,226元；應由被告金品軒公司負擔之107年12月起至110年2月止之管理費、公共水電費共1,550,472元已由原告代墊，原告請求被告金品軒公司給付該筆費用；原告另支出恢復隔間牆及租賃物回復原狀費用1,034,583元、門禁卡片及車庫遙控器費用11,100元、提起本件訴訟委任律師費用4萬元，此等費用均因被告金品軒公司違約而生，原告依租賃契約第7條第4項約定請求被告金品軒公司賠償。另被告金品軒公司

亦未支付109年7月至11月之使用租賃物期間電費21,072元，該筆金額已由原告代為清償，被告金品軒公司享有債務消滅之利益，致原告受損害，復無法律上原因，原告自得請求金品軒公司返還該筆費用。因上述租賃契約糾紛，被告金品軒公司另於110年10月15日簽發如附表所示本票1張，並由被告蘇琬量、羅廷軒背書後交原告收執，以擔保被告金品軒公司欠款，爰依租賃契約、不當得利、連帶保證、本票法律關係提起本訴等語。並聲明：(一)被告金品軒公司、蘇琬量應連帶給付原告3,686,173元，及其中821,720元自109年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及其中2,864,453元，自111年12月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告羅廷軒就前項款項於1,302,852元之範圍內與被告金品軒公司、蘇琬量負連帶給付責任。(三)前二項給付於其中任一被告為給付時，其餘被告於其給付之範圍內同免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：對於積欠租金821,720元、未繳租賃物電費21,072元、補辦卡片及遙控器費用11,100元、未繳管理費及公共水電費1,550,472元等各筆費用金額，罰款計算方式均不爭執。然二造於110年10月15日結算租賃契約相關費用後，同意以1,302,852元作為債務總額，原告不得請求逾此範圍之金額。另依租賃契約第3條第2項約定，原告必須催告被告金品軒公司限期改正，方能請求給付罰款，然原告未曾催告被告金品軒公司限期改正，被告金品軒公司自無庸給付罰款；縱認原告得請求罰款，該罰款性質應屬預訂損害賠償額之違約金，原告不得就此部分金額請求遲延利息。而租賃契約第2條、第6條第1項約定係用以確認大樓管理費、公共水電費等費用應由出租人或承租人負擔，非謂原告代墊該等費用即得請求被告金品軒公司返還；租賃契約第6條第3項「本租約租賃期限屆滿或終止時，被告金品軒公司願依約將未給付之費用向原告結清或由原告在擔保金內優先扣除」，其中費用應僅指租金而言，因電費、水費、管理費等費用均由被告金

品軒公司自行向台電公司、自來水公司、管理委員會繳納，不需原告經手，既被告金品軒公司對原告不負清償大樓管理費、公共水電費之責，被告蘇琬量就該等費用亦不負連帶給付責任；又租賃物回復原狀只要重隔2道隔間牆，找人估價只要20萬元，原告要求1,034,583元顯然過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張二造定有租賃契約，被告金品軒公司於租期屆至後遷離，積欠租金821,720元、未交還之門禁卡及遙控器補辦費11,100元、代原告繳納租賃物電費21,072元、積欠大樓管理費及公共水電費1,550,472元，未將隔間牆及租賃物回復原狀，嗣被告金品軒公司簽發如附表本票，由被告蘇琬量、羅廷軒背書後交原告收執；為本件訴訟委任律師費用為4萬元等情，業據提出房屋及車位租賃契約書、存證信函、全家便利商店繳費明細、統一發票、匯出匯款單客戶收執聯、證明書、附表本票影本為證（見訴字卷第24至28頁、第35至38頁、第39頁、第47至48頁，簡字卷第25頁、第45頁、第47頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告金品軒公司、被告蘇琬量應依租賃契約及連帶保證契約，連帶給付原告3,686,173元（其中包含大樓管理費及公共水電費、按日給付月租金1%之罰款〈計算罰款期間以2個月為上限〉、回復原狀及恢復隔間牆費用1,034,583元），罰款亦應加計遲延利息等語，則為被告否認，並以上詞置辯，經查：

(一)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件被告抗辯原告與被告金品軒公司就租賃契約所生糾紛已協

01 議債務金額為1,302,852元等語，為原告否認，則被告就此
02 有利於己之事實應負舉證之責。被告就此待證事實提出費用
03 計算表及附表本票各1紙為證（見簡字卷第115頁、第117
04 頁），抗辯費用計算表上手寫之「1,302,852」、「附表本票
05 票面金額「1,302,852元」，即為議定之被告金品軒公司租
06 賃契約債務總額等語。惟就費用計算表及本票來歷，證人郭
07 仲凱於本院言詞辯論時證稱伊因被告金品軒公司租賃契約所
08 生糾紛去找過被告等人2次，第1次跟老闆去，第2次自己
09 去，印象中被告金品軒公司欠3個月租金未繳，伊代表原告
10 去找被告金品軒公司處理，這2次被告金品軒公司都說有困
11 難，費用計算表金額本來是1,858,852元，被告蘇琬量、羅
12 廷軒說有困難，所以計算表上數字有調整，如隔間牆伊沒現
13 場看過，就以被告蘇琬量、羅廷軒講的金額92,000元處理，
14 費用計算表、附表本票不過係要被告金品軒公司表現誠意、
15 給一個憑證讓伊可以回去向原告交代，因為被告金品軒公司
16 也拿不出錢來，故費用計算表、本票票面金額並非精確結算
17 雙方債務金額之結果等語（見簡字卷第85至86頁、第129至1
18 30頁），可見依證人郭仲凱所述，費用計算表、附表本票票
19 面金額1,302,852元，不過係原告及被告金品軒公司先行就
20 租賃契約中雙方均認同、無爭議之費用項目或者金額予以列
21 出，使郭仲凱可獲致部分租賃契約糾紛協調成果，不致徒勞
22 無功難以向原告回覆工作結果；再者費用計算表列出之項目
23 為積欠租金、代墊電費、恢復隔間及天花板費用、空調設備
24 維修與清理及零件更換費用、門禁卡與遙控器費用、隔間牆
25 費用、天花板（含燈具全換、空調室內機調整及迴路檢
26 查），均為租賃契約中明文應由被告金品軒公司支付，且為
27 被告於本件所不爭執應由被告金品軒公司支付與原告之費
28 用，故由費用計算表所列費用項目可認證人郭仲凱證述費用
29 計算表及附表本票僅係被告金品軒公司就租賃契約糾紛先給
30 之憑證等語，非屬無據；另觀原告於000年0月間收到租賃物
31 所在管理委員會催繳管理費、公共水電費之存證信函，費用

01 達1,567,646元，該等積欠之管理費、公共水電費遲至111年
02 10月3日始由原告匯款1,550,472元與管理委員會，有存證信
03 函1份、匯款單1紙可憑（見訴字卷第35至38頁、簡字卷第25
04 頁），無論技術上原告應如何請求被告金品軒公司支付該筆
05 費用，然依租賃契約第2條「大樓管理費、清潔費、水電
06 費」等費用最終應歸由被告金品軒公司負擔一事（見司促卷
07 第24頁），同為被告所不爭執，準此，被告金品軒公司積欠
08 之管理費、公共水電費金額至少150萬元，而費用計算表列
09 出之項目並未包含管理費、公共水電費，總額1,302,852元
10 亦低於積欠管理費、公共水電費金額，則殊難想像租賃契約
11 當事人於商討租賃契約積欠費用糾紛時，會將管理費、公共
12 水電費全然忽置不論。故被告辯稱雙方就租賃契約糾紛已協
13 議以1,302,852元作為租賃契約債務總額等語，所提證據不
14 足以證明其抗辯，亦悖於交易常情，自難採信。

15 (二)觀諸租賃契約書第3條第2項約定「被告金品軒公司應於每月
16 1日交付1張租金支票與原告。租金遲延逾期未繳付時，經由
17 原告催告限期改正而仍未改正，或改正不完全時，每日應加
18 付罰款按月租金百分之一計算之金額」（見訴字卷第24
19 頁），可見原告應催告被告金品軒公司改正未果，始能請求
20 罰款，而原告就其曾催告一事，並未舉證以實其說，自無從
21 請求被告金品軒公司給付罰款，是原告此部分主張，應無理
22 由。

23 (三)解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
24 文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應
25 於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契
26 約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，
27 本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作
28 全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院110年度台上字
29 第3001號判決意旨參照）。參諸租賃契約第6條第3項約定
30 「本租約租賃期限屆滿或終止時，被告金品軒公司願依約將
31 未付之費用向原告結清或由原告在擔保金內優先扣除」（見

訴字卷第25頁），被告雖抗辯此處「費用」應僅指「租金」等語，惟租金作為租賃契約之主給付義務，若在租賃契約第6條「相關約定事項」始行約定被告金品軒公司願在契約關係結束之時，將未給付之「租金」向原告結清或自擔保金扣除，不免讓人有主從錯位之感，況且「租金與擔保金」已於租賃契約第3條有所約定，若再於第6條第3項重行為內容窄於第3條之約定，則第6條第3項豈非毫無意義，實則綜觀租賃契約書除「租金」外，尚有「大樓管理費、清潔費、水電費及因使用大樓管理費、清潔費、水電費及因使用而必須繳納相關費用」（契約第2條）、「水電費、瓦斯費、清潔管理費、電話費、設備維護保養費等，因營業或使用上必須繳納之相關費用及裝潢期間所衍生之大樓清潔管理費用、水電等相關費用」（契約第6條第1項）等費用約定，而該等費用之特徵為，雖租賃契約約定應由承租人即被告金品軒公司繳納，然若承租人並未繳納，則該等費用請求權人基於法規，或者用水、用電契約，將向租賃物所有人即原告請求，而非向承租人請求，基於債之相對性原則，出租人即原告亦不得向該等費用請求權人抗辯應由承租人即被告金品軒公司負給付之責，從而出租人於付清依租賃契約應由承租人負擔之「租金以外費用」後，當得向承租人請求該等費用，此將第6條第3項「依約將未給付之費用」文義解釋後，亦可知悉原告請求標的應係「被告金品軒公司依租賃契約應給付，卻未給付之費用」，而大樓管理費、公共水電費即係租賃契約第2條應由承租人即被告金品軒公司負擔，卻未給付之費用，故原告應得依租賃契約第6條第3項請求被告金品軒公司給付租賃期間之管理費、公共水電費1,550,472元，被告蘇琬量基於連帶保證契約，就此部分費用與被告金品軒公司對原告負連帶給付責任。被告解釋租賃契約第6條第3項之方式違背文義、交易慣例，應無足採。

(四)租賃契約第4條第4項約定「原告以現況交屋…租期屆滿或終止時，被告金品軒公司將遷空並以現狀返還房屋」、第6條

第8項約定「被告金品軒公司如因裝潢及修繕之必要，得將隔間牆拆除，租期屆滿或終止時，被告金品軒公司同意將隔間牆恢復與原告。如被告金品軒公司無法恢復時須每道隔間牆貼給原告18萬元做為恢復牆面之用」（見訴字卷第25至26頁），可見被告金品軒公司於租期屆至時，應恢復隔間牆後，騰空返還租賃物與原告。原告主張被告金品軒公司未恢復隔間牆，亦未將租賃物回復原狀，因此支出1,034,583元恢復隔間牆，將租賃物回復原狀等語，並提出昱棋室內裝修有限公司（下稱昱棋公司）之發票、威尼斯工坊之發票及估價單為證（見訴字卷第41至43頁、簡字卷第27頁）。被告固不爭執其應恢復隔間牆，將租賃物回復原狀，惟否認原告得請求之費用為1,034,583元，抗辯昱棋公司之發票看不出是否為回復原狀相關支出，昱棋公司及威尼斯工坊之發票是否為回復原狀所必要，亦值懷疑，且回復原狀只需要重隔2道隔間牆，找人估價只要20萬元等語（見簡字卷第178頁）。觀諸原告提出之證據，就昱棋公司發票部分，其上僅見記載「裝潢工程，總計186,000元」、「裝潢工程，總計36,000元」、「裝修工程，92,000元」未見施工地點及內容，是否與本件租賃物回復原狀相關，尚屬未知，自難認原告此部分主張已足；至於威尼斯工坊估價單及發票部分，估價單記載「業主為U-TOWN A棟20樓」，「工程名稱：施工工區保護、原有石膏板隔間拆除之1之2、原有隔間還原9公分9mm岩棉之1之2、9MM矽酸鈣+岩棉隔間組立本號之1、牆面柱體還原、隔間處上方天花板拆除、本號天花板骨架拆除更新、之1及之2天花板骨架破損更新補充、原有壁紙拆除、全室批土壁紙貼覆（本號之1之2）、現場廢棄物及修護廢棄物清運、本號之1之2全室PVC修補、本號與之1隔間牆拆除、照明電源迴路及開關重新整理（本號）、照明電源迴路及開關重新整理（之1之2）、防火門鎖具更新」（見訴字卷第43頁），足見威尼斯工坊就租賃物隔間牆、天花板、壁紙部分進行拆除、更新、還原，屬就租賃物回復原狀之工程，故此部分工

程費用720,583元（見簡字卷第27頁）即屬回復原狀所必要，原告自得請求被告金品軒公司給付。

(五)據上，原告依租賃契約及不當得利法律關係共得請求被告金品軒公司給付之金額為3,164,947元（計算式： $821,720 + 1,550,472 + 21,072 + 720,583 + 11,100 + 40,000 = 3,164,947$ ）。

(六)按在票據上簽名者，依票上所載文義負責。發票人、承兌人、背書人及其他票據債務人，對於執票人連帶負責，票據法第5條、第144條準用第96條第1項分別定有明文。又票據行為係不要因行為，即不以給付之原因為要素而得成立之行為，故執票人不負證明關於給付之原因之責任，凡簽名於票據之人，不問原因如何，均須依票上所載文義負責。本件原告為附表本票執票人，被告金品軒公司為該本票發票人，被告蘇琬量、羅廷軒為該本票背書人，參諸上開規定，原告自得請求被告就票面金額負連帶給付之責。

(七)末按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字第453號判決意旨參照）。本件被告金品軒公司就租賃契約所生債務另簽發如附表本票，由被告蘇琬量、羅廷軒背書後交與原告收執，可見租賃契約債務及附表本票債務目的同一，參諸上述最高法院判決意旨，任一被告給付時，於給付之範圍內，其餘被告即免給付之責，爰諭知如主文第3項所示。

(八)又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2項規定甚明。本件被告金品軒公司積欠原告租金部分，依租賃契約第3條第2項約定應於每月1日交付，故原告就被告金

01 品軒公司積欠之租金821,720元請求自109年11月1日起計
02 息，即有理由；依租賃契約所生債務除租金外之其餘2,343,
03 227元，則應自民事變更起訴聲明狀送達被告金品軒公司、
04 蘇琬量翌日即111年12月20日（見簡字卷第43頁收件回執）
05 起算利息。

06 四、綜上所述，原告本於租賃契約、不當得利、連帶保證、本票
07 法律關係，請求被告金品軒公司、蘇琬量連帶給付原告3,16
08 4,947元，及其中821,720元自109年11月1日起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息，及其中2,343,227元，自111年1
10 2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告羅
11 廷軒就前項款項於1,302,852元之範圍內與被告金品軒公
12 司、蘇琬量負連帶給付責任；前二項給付於其中任一被告為
13 給付時，其餘被告於其給付之範圍內同免給付義務，為有理
14 由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應予駁
15 回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
17 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
19 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
20 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
21 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假
22 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
24 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第5項所示之金
25 額。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日
27 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
30 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
31 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日
02 書記官 高秋芬

03 訴訟費用計算書：

04 項 目 金 額（新臺幣）

05 第一審裁判費 37,531元

06 合 計 37,531元

07 備註：本件起訴之初原告主請求金額為4,201,341元，嗣減縮為
08 3,686,173元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第
09 一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。

10 附表：
11

本票號碼	發票人	發票日 (民國)	背書人	票面金額 (新臺幣)
CH0000000	金品軒國際貴金屬 有限公司，法定代 理人：蘇琬量	110年10月15日	羅廷軒 蘇琬量	1,302,852元