

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第509號

原告 許洪睿

訴訟代理人 許清俊

陳垚祥律師

被告 兆祥環保有限公司

兼

法定代理人 王朝羣

共同

訴訟代理人 張智學律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣75,000元，及自民國111年8月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之10，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣75,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項分別定有明文。原告起訴時原請求被告應連帶給付原告新臺幣（下同）428,688元，及自調解聲請狀送達翌日起，按年息百分之5計算之利息（調卷第7頁）；於111年8月9日調解程序時變更請求為：被告應連帶給付原告778,688元，及自111年8月10日起至清

償日止，按年息百分之五計算之利息（調卷第90至91頁）；嗣於111年10月31日具狀變更請求為被告應連帶給付原告708,333元，及自111年8月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（訴卷第111頁）；末於112年3月9日本院言詞辯論程序中，當庭就上開金額再變更為697,000元（訴卷第503頁），核屬聲明之擴張及減縮，揆諸前揭規定，應屬合法，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告與被告兆祥環保有限公司（下稱兆祥公司）於民國110年4月1日簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約），由原告提供門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號廠房其中約1,350坪面積（下稱系爭廠房）供被告兆祥公司使用，租金約定每月175,000元，其後原告同意減為每月17萬元，租期自110年6月1日起至113年2月29日止，並由被告王朝羣為被告兆祥公司之連帶保證人。詎被告兆祥公司未依兩造系爭租賃契約第4條及第14條約定支付110年12月及111年1月租金，原告於111年1月22日以存證信函催告被告兆祥公司於文到10日內支付，然被告兆祥公司仍未於期限內支付，原告乃於111年2月11日再以存證信函通知被告兆祥公司依民法第440條規定終止系爭租賃契約，兆祥公司於111年2月14日收受，故系爭租賃契約於111年2月14日已終止。

(二)原告請求金額如下：

- 1.依租賃契約第4條及第14條約定，被告兆祥公司應給付原告租金110年12月、111年1月及111年2月1日至14日止之租金，共計425,000元（計算式：17萬×2+17萬×14/28=425,000）。
- 2.原告於111年2月11日通知被告兆祥公司終止租賃契約，被告兆祥公司於111年3月8日僅將所承租之廠房內設置之電線予以拆卸，但連同機械等部分物品仍留置原處，原告依民法第445條規定通知被告兆祥公司對系爭廠房內之物品行使留置權，以保障原告前揭租金等債權，並徵得被告兆祥公司同

01 意，於111年3月11日將系爭廠房內之物品集中於一處（約占
02 面積100坪），並更換廠房鑰匙。綜上，自111年2月15日起
03 算至111年3月10日止，為期24日，依系爭租賃契約第6條約
04 定，被告兆祥公司依約應給付違約金68萬元（計算式：每月
05 租金17萬元 $\times$ 24/30 $\times$ 5=68萬元），惟原告同意酌減為租金2倍
06 計算即272,000元（計算式：每月租金17萬元 $\times$ 24/30 $\times$ 2=272,0
07 00元）。

08 3.綜上所述，被告兆祥公司應給付原告697,000元（計算式：42
09 5,000 + 272,000 = 697,000）及自111年8月10日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息，被告王朝羣為被告兆祥公
11 司之連帶保證人，應與兆祥公司負連帶責任，爰依民法連帶
12 債務法律關係、租賃契約法律關係，提起本訴等語，並聲
13 明：

14 (1)被告應連帶給付原告697,000元及自111年8月10日起至清償
15 日止，按年息百分之五計算之利息。

16 (2)願供擔保請准宣告假執行。

17 (三)就被告答辯之陳述：

18 1.系爭廠房之招租事宜係原告委由其父許清俊處理，許清俊再
19 指示訴外人李德旺負責系爭廠房之招租、參觀場地及聯繫等
20 事宜，兩造訂約磋商過程中，被告王朝羣曾表示租賃系爭廠
21 房作為舊衣整理回收之用，而許清俊表示系爭廠房所有權人
22 為臺灣金聯資產管理股份有限公司（下稱臺灣金聯公司），該
23 公司將系爭廠房出租與原告並同意原告得轉租予第三人，但
24 第三人不得再行轉租他人，以避免承租人過於複雜。許清俊
25 亦表示系爭廠房可以辦理工廠登記，但未表示保證取得工廠
26 登記。110年4月5日被告王朝羣即拿一張空白之「房屋使用
27 同意書」要求許清俊填載，許清俊因兩造簽訂租約，且約定
28 須提供設立登記資料，故由許清俊填寫其上內容，並代簽原
29 告姓名及用印。迄至110年11月30日因被告王朝羣表示以該
30 廠房申請設立登記因雲林縣政府有意見，許清俊與被告王朝
31 羣前往雲林縣政府瞭解，經雲林縣政府承辦人告知，始知工

01 廠登記項目為「製作肥料」，涉及環保污染情形，而須實地
02 勘查；於勘查時因有發現有部分違章建築而未符合相關規
03 定。惟被告在承租時，原告即有告知有部分違建，故被告王
04 朝羣要求扣除違建面積，經許清俊同意後在110年7、8月間
05 將每月租金減少5千元，降低至每月17萬元。許清俊為瞭解
06 系爭廠房於被告承租後之實際用途，於111年1月18日至經濟
07 部中部辦公室查詢始知被告將系爭廠房轉租第三人鑽鎧事業
08 有限公司(下稱鑽鎧公司)。

09 2.依兩造系爭租賃契約第8條規定，被告未經原告同意，不得
10 將系爭房地轉租予第三人，故被告將系爭房地轉租予鑽鎧公
11 司，已違反上揭契約之規定。至於鑽鎧公司申請辦理公司設
12 立登記之「使用同意書」係原告出具予被告使用，詎被告擅
13 自填寫鑽鎧公司名稱，原告並不知情，就此兩造簽訂租賃契
14 約是在110年4月1日，出具使用同意書之日期為110年4月5
15 日，但被告與鑽鎧簽訂租賃契約是在110年6月1日，足以證
16 明，上揭使用同意書是原告出具予被告而非鑽鎧公司，況原
17 告當時並不知道有有鑽鎧公司存在，更不知道被告要轉租系
18 爭廠房予鑽鎧公司。許清俊既曾表示臺灣金聯公司雖有同意
19 系爭廠房之全部或一部由原告轉租予第三人並通知出租人，
20 該第三人則無再行轉租他人之權，則被告王朝羣為避免臺灣
21 金聯公司（系爭契約加註事項可知被告知悉臺灣金聯公司為
22 所有權人）知悉後，要求解除與原告間之租賃契約，為維護
23 次承租人之權益，更應要求在系爭租約加註同意轉租之約
24 定，豈會同意系爭租約第8條禁止再轉租之約定內容，故被
25 告指原告同意被告轉租系爭廠房乙事並非事實。

26 3.由證人李德旺於112年2月6日證詞可知，李德旺僅係許清俊
27 前退休之員工，許清俊祇係以李德旺的手機電話作招租廣
28 告。若有人要承租系爭廠房，即依系爭廠房外牆廣告之手機
29 電話，與李德旺聯絡，簽訂租約內容係由許清俊決定，證人
30 並沒有聽到許清俊提及同意轉租及保證系爭廠房可以辦理
31 「工廠登記」，許清俊僅在最後系爭契約加註部分，因視力

01 欠佳，以口述方式，由李德旺書寫而已，證人陳進財所稱李
02 德旺、許清俊皆知悉並同意轉租乙事並不實在。

03 4.原告將系爭房地出租予被告，並按系爭房地原狀交付被告使
04 用，期間被告從未主張系爭廠房有何瑕疵而不堪使用，亦未
05 主張系爭廠房有何未符合簽約時之狀態，而有給付不完全之
06 事實，此就被告從租約開始前半年即110年6月至11月租金均
07 按時給付，益證原告並無違約情事，故本案被告以系爭廠房
08 之交付，不合於債務本旨乙節，純屬飾詞，不足以採信。

09 5.依契約（債）相對性原則，以及被告與鎖鎧公司之租賃契約
10 特別加註約定，承諾鎖鎧公司系爭房地得辦理辦理工廠登記
11 者為被告而非原告，故被告與鎖鎧公司間之糾紛確原告無
12 關。被告在承租系爭房地時，原告已依被告要求，提供被告
13 所需要之文件資料，是以被告完全瞭解系爭廠房之權利內容
14 及現況，而原告即以此現狀交付予被告，可見原告並無違約
15 情事，至於鎖鎧公司無法在系爭房地申請工廠登記，顯非原
16 告應負之責任。

17 6.被告所主張抵銷之金額，係其自認可以向鎖鎧公司請求之租
18 金，並非對原告有何確定且已到期之金錢債權存在，被告以
19 未能向鎖鎧公司收取5,386,600元租金之損失作為抵銷本案
20 原告請求之金額，顯無理由。又系爭租賃契約既已終止，被
21 告請求原告為完全之給付並主張與租金給付為同時履行之抗
22 辯，則顯無理由。

23 二、被告則以：

24 (一)原告招租之廣告看板上表明系爭廠房「可以辦工廠登記、電
25 話」，被告經由電話聯繫李德旺，確認可以辦理工廠登記。
26 兩造間簽訂之系爭租賃契約中亦約定保證租賃標的可以辦理
27 設立登記，但原告未告知有增建部分，原告之代理人許清俊
28 亦曾向被告表示系爭廠房有設立工廠登記，當時證人陳進
29 財、李德旺均在場。被告嗣後將系爭廠房再轉租給鎖鎧公
30 司，原告曾經蓋用同意鎖鎧公司之使用同意書交付被告，被
31 告再轉交鎖鎧公司，向雲林縣政府、稅捐機關辦理公司設立

01 登記及營業登記，惟系爭廠房因設有違建，未將使用執照所
02 載面積與增建相區隔，致鑽鎧公司無法取得工廠登記，原告
03 有不完全給付之瑕疵，原告尚未排除上開瑕疵，被告兆祥公
04 司得基於民法第264條同時履行抗辯之法律關係拒絕給付租
05 金予原告。

06 (二)退步言之，因前述不符合債務本旨之不完全給付瑕疵，致被
07 告兆祥公司將系爭廠房轉租予第三人鑽鎧公司時，違反與鑽
08 鎧公司間之租賃契約，遭鑽鎧公司請求損害賠償4,317,710
09 元，且前開之瑕疵給付不完全，導致被告兆祥公司無法取得
10 鑽鎧公司租金收入（110年6月至113年2月29日，總計32個
11 月，可以收取6,585,600元，目前僅收1,199,000元，尚有5,
12 386,600元租金收入利益之損失），原告依民法第227條第
13 1、2項規定亦應負擔損害賠償責任，且原告尚持被告兆祥公
14 司2個月之押租金35萬元，原告應返還予被告兆祥公司，因
15 此被告兆祥公司就前述損害賠償之債權，與押租金之債權，
16 均主張抵銷。

17 (三)兩造於110年4月1日所簽訂之系爭房屋租賃契約手寫加註部
18 分即係原告保證系爭廠房可辦理工廠設立登記，而原告曾經
19 交付被告使用執照影本、房屋稅單、土地使用分區證明書、
20 自來水水單、台灣電力公司繳費單、台灣金聯出租同意
21 書、地政事務所土地坐落地籍圖、土地登記第一類謄本、建
22 物登記第二類謄本，由被告轉交鑽鎧公司審查。原告曾經蓋
23 用同意鑽鎧公司之使用同意書交付被告，被告再轉交鑽鎧公
24 司，向雲林縣政府、稅捐機關辦理公司設立登記及營業登
25 記，原告顯然同意被告將系爭廠房轉租予鑽鎧公司。

26 (四)被告兆祥公司並未使用系爭租賃標的，且系爭租賃標的並非
27 被告兆祥公司所占有使用，原告請求給付違約金，應無理由
28 等語，資為抗辯，並聲明：

29 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 2.如受不利判決願供擔保請准宣告免假執行

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)兩造有於110年4月1日簽立雲林縣○○鎮○○路000號廠房之
02 租賃契約，租期自110年6月1日起至113年2月29日止，系爭
03 租約第8條有約定非經原告同意，被告不可轉租、出借或以
04 其他變相方法由他人使用系爭廠房，系爭租約約定每月租金
05 為175,000元，惟嗣後因故原告同意改為170,000元，被告有
06 給付押租金350,000元，被告王朝羣為被告兆祥環保有限公
07 司之連帶保證人。

08 (二)被告對於110年6月1日起至110年11月30日止之租金均有繳
09 納，但110年12月1日起至111年2月14日止之租金均尚未繳
10 納。

11 (三)原告於111年2月11日有發存證信函給被告，通知終止系爭租
12 約，被告於111年2月14日收到上開存證信函，若原告之主張
13 有理由，則租約已於111年2月14日終止。

14 (四)原告同意111年2月14日終止租約後，給予被告10日之搬遷寬
15 限期。

16 (五)若原告之主張有理由，則110年12月1日起至111年2月14日止
17 之租金共計425,000元。

18 (六)若原告之主張有理由，則原告有於111年3月11日口頭向被告
19 主張留置權。

20 上開兩造所不爭執之事實，並有房屋租賃契約書（調解卷第
21 17至24頁）、北投尊賢郵局第4號、第9號存證信函（調解卷
22 第25至46頁）、契約書節本（調解卷第81頁）、臺灣金聯資
23 產管理股份有限公司同意書（調解卷第95頁）、雲林縣○○
24 鎮○○段00○號建物登記第一類謄本及異動索引、雲林縣○
25 ○鎮○○段000○000地號土地登記第一類謄本及異動索引
26 （本院卷第71至82頁）、郵件收件回執、北投尊賢郵局存證
27 號碼第9號存證信函（本院卷第83至95頁）、經濟部工廠登
28 記證（本院卷第97至99頁）、廠房照片圖（本院卷第101至1
29 10頁）、房屋租賃契約書（本院卷第123至129頁）、臺灣金
30 聯資產管理股份有限公司同意書（本院卷第167頁）、鑽鎧
31 事業有限公司設立登記表（本院卷第171至174頁）、房屋使

01 用同意書、雲林縣稅務局109年房屋稅繳款書（本院卷第175
02 至180頁）、土地租賃契約書（本院卷第471至475頁）、房
03 屋租賃契約書（本院卷第477至482頁）、廠房招租照片圖
04 （調解卷第57頁）、北港郵局存證號碼第100號存證信函
05 （調解卷第63至64頁）、廠房出租照片圖、LINE通訊軟體對
06 話紀錄截圖、廠房施工圖（本院卷第37至46頁）、房屋租賃
07 契約書（本院卷第47至55頁）、雲林縣政府110年12月21日
08 府建行二字第1103945397號函（本院卷第135頁、301頁）、
09 原告出具房屋使用同意書（本院卷第227頁、311、433
10 頁）、LINE通訊軟體對話紀錄截圖（本院卷第303至309
11 頁）、臺灣金聯公司出具同意書（本院卷第313、431頁）、
12 本院111年度訴字第541號損害賠償事件開庭筆錄節本（本院
13 卷第315至324頁）、雲林縣政府110年11月10日府建行二字
14 第1100004014號函、工廠許可設立申請書及附件（本院卷第
15 325至408頁、第435至454頁）、本院111年度訴字第541號損
16 害賠償事件111年11月21日開庭筆錄（本院卷第409至421
17 頁）、LINE通訊軟體對話紀錄截圖（本院卷第423至430
18 頁）、經濟部110年4月12日經授中字第11033211090號函及
19 附件（本院卷第455至463頁）在卷可稽，核屬相符，上開不
20 爭執之事實，首堪認定。

21 四、本件兩造爭執之處，應在於：

22 (一)原告有無保證系爭廠房必定可完成工廠登記？被告主張同時
23 履行抗辯有無理由？

24 (二)原告有無同意被告可轉租？

25 (三)原告請求111年2月15日起至111年3月10日止之違約金272,00
26 0元，有無理由？

27 (四)被告請求因鑽鎧公司無法完成工廠登記，導致無法向鑽鎧公
28 司收取租金，受有租金損失5,386,600元，主張依民法第22
29 7條第1項、第2項規定，原告應賠償被告上開損失，並以上
30 開金額抵銷原告請求之金額，有無理由？

31 (五)被告主張以押租金350,000元抵銷原告請求之金額，有無理

01 由？

02 (六)本件違約金是否過高而應予酌減？

03 (七)系爭租約有無合法終止？

04 五、本院之判斷：

05 (一)原告並無保證系爭廠房必定可完成工廠登記，被告主張同時
06 履行抗辯為無理由：

07 被告抗辯原告有保證系爭廠房必定可完成工廠登記，並主張
08 同時履行抗辯等情，為原告所否認，自應由被告就此揭有利
09 於己之事實負舉證責任，經查：

10 1.系爭租約第19條後面雖加註「為辦理設立登記資料，若政府
11 要求須提供建物所有權人（臺灣金聯資產管理有限公司）與
12 許洪睿、許聖鑫才須提供」，有系爭租約在卷可稽（調卷第
13 23頁），是原告有承諾需提供辦理設立登記之資料乙節，應
14 堪認定。然原告同意需提供辦理設立登記之資料，與原告保
15 證系爭廠房必定可完成工廠登記，實屬二事，而依上開約定
16 內容，自文義上並無從得出原告有向被告保證系爭廠房必定
17 可完成工廠登記之情事存在，準此，自兩造間之系爭租約，
18 並無從得出原告有對被告為上開保證，遑論被告得以此節作
19 為同時履行抗辯之事由。

20 2.再依原告之廠房招租廣告之紅色布條，僅載明：「1500坪・
21 550坪350坪（可工廠登記）李先生：0000-000000 00-00000
22 00」等情，有上開廠房招租之紅色布條（本院卷第37頁）在
23 卷可佐。上開招租廣告雖表示「可工廠登記」，惟此致多僅
24 能證明出租人即原告有同意系爭廠房可以為工廠登記，尚不
25 足以逕認原告有保證系爭廠房必定可完成工廠登記之情事，
26 更何況欲完成工廠登記，尚須向主管機關聲請、繳足相關證
27 明文件，且依工廠所營業務，尚有不同之特別要求，原告僅
28 為廠房出租者，衡情自不可能為此種保證，是上開廠房招租
29 廣告之紅色布條亦無從對被告為有利之認定。

30 3.證人陳進財於本院審理時雖具結證稱：（證人在被告公司的
31 職務？）廠長。（許清俊有跟被告公司的法代王朝羣保證說

01 系爭建物可以申請工廠的設立登記嗎？）紅布條上面有寫。
02 （證人有親耳聽到許清俊向被告公司法代王朝羣保證說系爭
03 建物可以申請工廠的設立登記嗎？）有，當時我們四個人即
04 許清俊、王朝羣、李德旺與我在場，還有許清俊他辦公室另
05 外兩人在場，那時簽約都有講，當時在看廠房的時候，李德
06 旺也有在電話中提到當時新豐國際開發有限公司也可以申請
07 工廠登記云云（本院卷第147至148頁），惟查，證人李德旺
08 於本院審理時具結證稱：（《提示本院卷第37頁廠房招租廣
09 告照片》該廣告上有寫李先生，係指何人？）就是指我，行
10 動電話也是我的，市內電話是公司電話即許清俊的電話。
11 （上面有寫「可工廠登記」所指為何？）我不知道，許清俊
12 說要這樣登，我只是帶兆祥環保有限公司的人一個姓王、一
13 個姓陳去看工廠的現場，其他的我都不知道。（《提示港簡
14 調卷第17至23頁之租賃契約書》被告兆祥環保有限公司與原
15 告許洪睿簽立租約時，你是否在場？）我有在場，但磋商
16 內容我都沒聽到，因為我都沒有參與，我離他們有一點距
17 離。（《提示港簡調卷第23頁》有用手寫「為辦理設立登記
18 資料，若政府要求需提供建物所有權人（臺灣金聯資產管理
19 股份有限公司）與許洪睿、許聖鑫才須提供」內容為何？）
20 是許清俊唸給我寫的，為何這樣寫我不知道。（你根本就在
21 他們締約時就在旁寫契約的人？）是，但是他們談的時候，
22 我離他們有一段距離，所以我沒有聽他們磋商的內容，他們
23 要我寫的時候，我係在另一張桌子寫的。（你有聽到原告的人
24 （含許清俊或其他員工）有說保證系爭廠房可以成功完成
25 工廠登記嗎？）我不知道，我沒有印象有聽到有這種保證。
26 （你有聽到被告公司的人有說租這個廠房係要做什麼事
27 情？）我沒聽說。（你有無聽到他們在磋商或簽立租約時，
28 有講到說要做工廠登記的話？）好像有聽到。（被告有要
29 求？）有聽到而已，但沒有聽到原告有作保證說一定可以做
30 工廠登記。（他們有約定說如果不能做工廠登記，可以無條
31 件解約？）不知道等語（本院卷第265至267、269至270

頁)；證人許清俊於本院審理時具結證述：(《提示港簡調卷第23頁租賃契約》這份租賃契約上面有用手寫「為辦理設立登記資料，若政府要求須提供建物所有權人(臺灣金聯資產管理股份有限公司)與許洪睿、許聖鑫才須提供」，這個約定是什麼意思?)這是陳進財要求我在他們承租之後，我要提供給他們這些資料讓他們可以順利申請營業登記證、工廠登記證等資料，我後來也都提供得很完整，我也有提示臺灣金聯資產管理股份有限公司合約書、同意書給他們看並影印一份同意書給陳進財、王朝羣。(所謂的設立登記資料指的是工廠設立登記與營業登記的資料?)對，還有他們要申請電力公司的資料也要提供廠房的建築圖照、平面圖等。

(你或李德旺有跟被告公司保證說系爭廠房必定可以成功獲得工廠登記嗎?)沒有。李德旺更不會有，因為李德旺沒有負這個責任，李德旺只是我的朋友，幫我開門給人家看而已，李德旺不參與討論與決定。(《提示港簡調卷第57頁，廠房招租廣告照片》上面有括弧寫可工廠登記是什麼意思?)說廠房可以被工廠登記的，本來廠房也有被工廠登記過，浚有企業股份有限公司蓋這個廠房就是為了生產瓦楞紙板用，新豐國際開發有限公司為了做衛生紙的裁剪、裁切、整理用，這兩家都做了十幾年，都有正式工廠登記。(可工廠登記的廣告指的是同意做工廠登記的意思，不是保證說一定可以取得工廠登記?)對，因為天底下沒有人敢保證政府一定會核發工廠登記，因為萬一他要做的項目是不可以在該工廠設備使用的範圍的話，政府當然不可能許可，所以沒有人敢保證。(《提示本院卷第148頁證人陳進財證述內容》陳進財說你們有保證可以做工廠登記，有何意見?)我們從頭到尾就是說可以申請工廠登記，但並沒有保證可以申請登記成功等語(本院卷第491至494頁)。是證人陳進財之證詞與證人李德旺、許清俊之證述內容齟齬，是否可信，即非無疑，更何況若被告對於原告需保證系爭廠房可以設立登記始願意承租系爭廠房，就此等重要事項，當會在契約後面

01 加註此等約定，甚至進一步約定倘若嗣後無法完成工廠登記
02 之效果，又豈會就此等被告極度在意之事項於系爭租約中未
03 置一詞？是認證人陳進財之證詞應係迴護被告之詞，尚難採
04 信。是被告亦未能證明原告有向被告口頭保證系爭廠房必定
05 可完成工廠登記之情事存在。

06 4.綜上所述，系爭租約及廠房招租廣告並無出租人即原告保證
07 系爭廠房必定可完成工廠登記之記載，被告亦未能證明原告
08 有向被告口頭保證系爭廠房必定可完成工廠登記，從而，被
09 告以此主張同時履行抗辯，為無理由。

10 (二)原告請求被告兆祥公司、王朝羣應連帶給付原告110年12月1
11 日至111年2月14日止之租金，共計425,000元，為有理由：
12 系爭租約約定每月租金為175,000元，惟嗣後因故原告同意
13 改為170,000元，被告有給付押租金350,000元，被告王朝羣
14 為被告兆祥環保有限公司之連帶保證人。被告並未依約繳納
15 110年12月1日起至111年2月14日止之租金，原告於111年2月
16 11日有發存證信函給被告，通知終止系爭租約，被告於111
17 年2月14日收到上開存證信函，若原告之主張有理由，則租
18 約已於111年2月14日終止等情，為兩造所不爭執，並經本院
19 認定如前，而就給付租金之事項，被告並不能行使同時履行
20 抗辯權，業如前述，是原告依系爭租約請求被告2人應連帶
21 給付110年12月1日至111年2月14日止之租金，共計425,000
22 元(計算式： $17萬 \times 2 + 17萬 \times 14/28 = 425,000$)，為有理由，
23 應予准許。

24 (三)原告請求111年2月15日起至111年3月10日止之違約金272,00
25 0元，為無理由：

26 原告請求111年2月15日起至111年3月10日止之違約金272,00
27 0元，為被告所否認，並以上情置辯，經查，系爭租約第6條
28 約定：「乙方（按：即被告兆祥公司）於租期屆滿時，除經
29 甲方（按：即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠
30 心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，
31 如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金

01 五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方
02 （按：即被告王朝羣），決無異議。」等情，有系爭租約在
03 卷可憑（調卷第19頁），應堪認定。然細譯該約定內容，係
04 針對「於租期屆滿時」未即時遷讓交還房屋所為之違約金約
05 定，然本件係原告單方提前通知被告終止系爭租約，核與上
06 開約定之情形不同，尚難逕認雙方就原告單方提前通知被告
07 終止系爭租約時，被告若不即時搬遷，亦應依上開約定給付
08 違約金，此外，系爭租約別無其他違約金之約定存在（調卷
09 第17至23頁），是認原告依系爭租約第6條約定請求被告連
10 帶給付違約金，要屬無據。

11 (四)被告請求因鑛鎧公司無法完成工廠登記，導致無法向鑛鎧公
12 司收取租金，受有租金損失5,386,600元，主張依民法第227
13 條第1項、第2項規定，原告應賠償被告上開損失，並以上開
14 金額抵銷原告請求之金額，為無理由：

15 1.原告並無同意被告可轉租：

16 (1)系爭租約第8條已明訂：「乙方未經甲方同意，不得私自將
17 租賃房店屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變
18 相方法由他人使用房店屋」等情，有系爭租約存卷可證（調
19 卷第19頁），應堪認定，佐以系爭廠房之所有人臺灣金聯公
20 司僅同意原告轉租予第三人，惟該第三人則無再行轉租予他
21 人之權乙節，亦有臺灣金聯公司出具給原告之同意書在卷可
22 參（調卷第95頁），據此以觀，原告更不可能私下同意被告
23 可以再轉租予其他第三人，是雙方已明文約定被告不可轉
24 租，殆無疑義。

25 (2)被告雖抗辯原告曾經蓋用同意鑛鎧公司之使用同意書交付被
26 告云云，並提出房屋使用同意書影本為憑（本院卷第175
27 頁），惟查，原告之代理人許清俊於本院審理時具結證述：
28 （《提示本院卷第175 頁，房屋使用同意書》這一份房屋使
29 用同意書上，第一行許洪睿之簽名及第二行的雲林縣○○鎮
30 ○○路000 號之文字、立同意書人欄許洪睿之簽名、蓋章及
31 身分證字號等文字係你所寫所蓋？）是的，是我寫的及蓋

01 的。（你寫這一份房屋使用同意書時，上面就有鑽鎧事業有
02 限公司的文字及蓋章？）沒有。（這一份房屋使用同意書是
03 誰拿給寫的？）陳進財傍晚拿空白的給我寫，他說因為需要
04 申請執照，也沒有說要申請什麼執照，就要我簽給他，因為
05 我在簽約時我們已經有合意說他們要的文件我們要給他，所
06 以我不疑有他，鑽鎧事業有限公司這些字都不是我寫的，筆
07 跡也跟我不一樣。（你幫許洪睿簽房屋使用同意書，你有獲
08 得許洪睿的授權嗎？）有，在簽合約時都有跟許洪睿事先講
09 過了。（你們根本沒有同意鑽鎧事業有限公司去使用？）沒
10 有，我們根本就不曉得。（你剛剛提到房屋使用同意書上的
11 鑽鎧事業有限公司是留空白，為何特別空白這個地方？）因
12 為當時陳進財到很晚才拿來，我跟他在他車子的後車箱，他
13 拿一張房屋使用同意書要我填載，該同意書都是我填的，字
14 跡可以看出是我填載的，寫到要填兆祥環保有限公司或是什
15 麼公司時，當時我於110年4月1日與他簽約，他110年4月5
16 日就拿來給我簽，我一時想不起來被告公司的名稱，我只記
17 得是環保公司，當時傍晚也沒有人可以問，我就好意問他公
18 司叫什麼名字，他就叫我空下來，我上開所述都是事實，如
19 果我有說謊願意接受法院處分，因為被告公司的名字很長用
20 什麼環保公司，我一時想不起來，才剛簽約兩三天，他們也
21 很好意，就說先空下來，他們再填，我腦袋裡想說他回去是
22 寫我跟他簽約的那家公司的全名，後來到了111年1月我去省
23 政府申請查看公司登記資料，才發現怎麼會有鑽鎧事業有限
24 公司，我才看到這份房屋使用同意書被填上鑽鎧事業有限公
25 司等語（本院卷第493至494、497至498頁）。本院審酌：①
26 證人許清俊雖身兼原告之訴訟代理人身份，惟其上開證詞業
27 經具結，應無甘冒偽證罪之風險而虛偽證述之必要。②房屋
28 使用同意書上第3行「鑽鎧事業有限公司」之筆跡明顯與其
29 他部分之筆跡不同，是證人許清俊證述：陳進財傍晚拿空白
30 的給我寫，他說因為需要申請執照，也沒有說要申請什麼執
31 照，就要我簽給他，因為我在簽約時我們已經有合意說他們

01 要的文件我們要給他，所以我不疑有他，鑽鎧事業有限公司
02 這些字都不是我寫的，筆跡也跟我不一樣等語，尚非全然無
03 據。③佐以被告亦於本院審理時自認：被告拿給許清俊去簽
04 許洪睿及用印時，第3行部分也是空白的等語（本院卷第275
05 頁）。④綜上所述，證人許清俊之上開證述內容信而有徵，
06 應堪採信，從而，既然許清俊代理原告簽署房屋使用同意書
07 時，「鑽鎧事業有限公司」為空白，且依系爭租約之加註事
08 項，確實有提到原告應提供被告辦理設立登記之資料，因此
09 許清俊認為係要提供給被告房屋使用同意書，而非要提供給
10 鑽鎧事業有限公司房屋使用同意書，即非全然無據。因此，
11 自難僅憑該房屋使用同意書，即得認定原告有同意被告得將
12 系爭廠房再轉租給鑽鎧事業有限公司，是被告之上開辯解亦
13 屬無據。

14 2.綜上所述，原告並無同意被告可轉租，應堪認定，被告請求
15 其違法轉租給鑽鎧公司，因鑽鎧公司無法完成工廠登記，導
16 致無法向鑽鎧公司收取租金，並以被告與鑽鎧公司間之租賃
17 契約債權向原告主張抵銷，要屬無據，遑論被告所主張抵銷
18 者，並非其與原告間互負之債務，與民法第334條之規定並
19 不相符。

20 (五)被告主張以押租金35萬元抵銷原告請求之金額，為有理由：
21 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之
22 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
23 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
24 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台
25 上字第1631號判決意旨可資參照）。查被告於承租系爭房屋
26 時，已交付押租金35萬元，於系爭租約終止時，原告尚未返
27 還此筆款項，為兩造所不爭執，而契約終止後，原告可將上
28 開押租金抵充被告所欠繳之租金425,000元。是被告抗辯原
29 告可將押租金先行抵充欠繳之租金，為有理由，於抵充後，
30 押租金已無餘額，而被告尚欠繳租金75,000元（計算式：42
31 5,000元-350,000元=75,000元）。

01 六、綜上，系爭租約已合法終止，被告尚欠繳110年12月1日至11
02 1年2月14日止之租金，共計425,000元，則原告請求被告給
03 付425,000元為有理由，原告逾此金額之請求（違約金部
04 分）為無理由，不應准許。又被告抗辯其可以前繳交之押租
05 金35萬元抵銷，亦有理由，其餘之抵銷抗辯則無理由，則原
06 告尚可請求75,000元。另被告王朝羣為系爭租約之連帶保證
07 人，此為兩造所不爭執，則被告王朝羣就上開給付即應與被
08 告兆祥公司負連帶給付之責。從而，原告請求被告兆祥公
09 司、王朝羣應連帶給付75,000元，及自111年8月9日當庭擴
10 張訴之聲明之翌日起（即自111年8月10日起，見調卷第90至
11 91頁）至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有
12 理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

13 七、又本判決原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，爰
14 依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行，原
15 告就此部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職
16 權之發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判。至於原告敗訴
17 部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。又被告陳
18 明願供擔保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，經核於
19 法並無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，均與判決結
21 果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
24 民事第二庭 法 官 黃偉銘

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
29 書記官 曾百慶