

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1659號

原告 洪志昌
訴訟代理人 黃達元律師
被告 茂勝醫療儀器有限公司

兼
法定代理人 洪盛隆
被告 洪茂吉

共同
訴訟代理人 郭芳宜律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年8月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國107年1月24日就新北市○○區○○段○○○ ○○○
○○號土地（下稱系爭土地），簽署土地租賃契約書（下稱
系爭租約），約定被告茂勝醫療儀器有限公司（下稱茂勝公
司）向原告承租系爭土地，被告洪茂吉、洪盛隆為連帶保證
人，租期自107年2月1日起至113年2月1日止，被告茂
勝公司應於每月3日前給付租金新臺幣（下同）15萬元，且
租期屆滿6個月內，被告茂勝公司應將坐落系爭土地上同段
344、345、346、347建號即門牌號碼新北市○○區○○
路0段000號建物（下稱系爭建物）移轉所有權登記與原告
。詎兩造簽約後迄今，被告茂勝公司未付分文租金，依系爭
租約書第6條第2項約定：「連續三個月滯納租金時，視為
本租期屆滿」，系爭租約租期視為屆滿，被告茂勝公司現仍
占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，而被告洪盛隆
、洪茂吉既為被告茂勝公司之連帶保證人，原告自得請求被
告連帶給付自107年2月1日起至107年4月30日止之租金

45萬元，及自107年5月1日起至107年6月30日止之相當於租金之不當得利30萬元，並自107年7月1日起至移轉並交付系爭建物之前，按月給付15萬元之不當得利。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

1. 被告洪茂吉於71年間即因積欠鉅額債務，而遭法院查封全部財產，根本無資力出資創設公司或購置不動產，被告洪茂吉亦非被告茂勝公司之實際負責人，倘被告茂勝公司屬被告洪茂吉一人所有，僅借用原告名義登記，又何須以股權作為給付租金之條件？
2. 又被告提出之承諾執行暨連帶保證書（下稱系爭保證書）並非契約性質，而屬被告洪茂吉對原告之單方承諾，原告於系爭保證書上簽署僅為收受之意思表示，並非與被告洪茂吉成立契約關係，且系爭保證書與系爭租約書之當事人並不相同，且兩份文件在字義上，亦無從認定有聯立或互為前提約定，自無聯立關係存在，無從以系爭保證書上所載之條件拘束原告。況被告洪茂吉已於107年2月4日自行將系爭保證書作廢，依護理紀錄單顯示，被告洪茂吉就診至出院均意識清楚，且被告洪茂吉於同日簽署新北市○○區○○路○○巷○○○號房屋（下稱光復路房屋）之不動產買賣契約，買賣總價達1億2,000元，是被告洪茂吉簽署作廢系爭保證書時，應無意識不清之可能。又原告當時提出之交易條件為不作廢系爭保證書即不簽立買賣契約，顯非不法之危害，非屬脅迫範疇，故被告洪茂吉抗辯係遭原告強迫始作廢系爭保證書，欲撤銷作廢之意思表示並不合法，且證人簡銘賜表示被告洪茂吉簽署作廢後，並未表示反悔，則系爭保證書既經雙方簽署作廢，自不具拘束力，更無從作為被告茂勝公司拒付租金之理由。
3. 退步言，被告洪茂吉因急欲出售訴外人即原告之配偶、子女吳美儀、洪義倫、洪翎寧名下之光復路房屋，渠等遂出具之授權暨同意書（下稱系爭同意書）同意被告洪茂吉代理出售，而系爭同意書第1條第4項約定被告洪茂吉應先清償債務

01 後，平均分配價款餘額，系爭保證書才生效，然被告洪茂吉
02 未依約均分餘款，故系爭保證書並未生效，被告以系爭保證
03 書作為拒付租金之依據，顯難成立。

04 (三)為此，爰依系爭租約第4條約定、民法第179條規定，提起
05 本件訴訟等語，並聲明：1.被告應連帶給付75萬元，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
07 。2.被告應自107年7月1日起，至系爭建物移轉並交付原
08 告日止，按月給付15萬元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭土地係由被告洪茂吉於95年間以被告洪盛隆、原告名義
11 購買，簽訂買賣契約及支付買賣價款均係被告洪茂吉處理、
12 出資，僅係借名登記於被告洪盛隆與原告名下，同年在系爭
13 土地上興建系爭建物及其附屬建物，並登記為被告洪茂吉出
14 資創設且為實際負責人之被告茂勝公司所有。事後被告洪茂
15 吉陸續購買多處房地，亦借名登記於被告洪盛隆、原告、媳
16 婦、孫子名下，嗣其思及子嗣已大，遂於105年5月間規劃
17 分配財產，其中系爭土地雖分配歸原告所有，惟仍屬借名登
18 記。因原告洪志昌於106年12月間表示願讓出被告茂勝公司
19 股權並辭去廠長之職，但系爭建物使用系爭土地應另給付原
20 告租金，惟系爭土地原為借名登記，被告茂勝公司本無支付
21 租金之理，但被告洪茂吉顧及原告讓還股權並辭去廠長職務
22 後，擔心其一家人生活所需，遂同意上開交換條件，並由訴
23 外人林順能撰擬系爭保證書及系爭租約，約明以原告讓出茂
24 勝公司股權及辭去廠長職務，交換給予原告每月15萬元土地
25 租金之方案，並先由被告洪茂吉於107年1月21日簽名於系
26 爭保證書上，同年月24日原告欲簽名於系爭保證書及系爭租
27 約前，經被告洪茂吉及訴外人即代書簡銘賜詢問原告轉讓股
28 權及離職日期，經原告表示在107年1月底前均可辦妥，故
29 系爭租約第3條租賃期間月、日留白處，方當場由簡銘賜填
30 寫為2月1日，隨後原告簽名在系爭保證書及系爭租約書上
31 ，並由原告及被告洪茂吉各持有1份原本，由此可知，系爭

保證書與系爭租約書互為聯立關係，亦即被告茂勝公司支付原告每月租金15萬元，係以原告讓出被告茂勝公司股權及辭去廠長職務為前提條件，倘原告未於107年1月底前退讓股權及辭職，被告茂勝公司即無自107年2月1日起，給付原告租金之義務，此由系爭租約書第6條第1項及系爭保證書第2條之約定可證。

(二)原告雖主張系爭保證書僅係被告洪茂吉對原告之單方承諾，對原告不生拘束力，然原告除親自簽名於系爭保證書上外，另親手加寫「四、以上之約定，要於三重市○○路○○巷○○○號簽訂房屋買賣契約，始生效力」等內容，可見系爭保證書應為原告與被告洪茂吉間成立之契約，應有拘束原告之效力。又光復路房屋實係被告洪茂吉於93年間出資購得，僅輾轉借名登記於被告洪盛隆子女及吳美儀、洪義倫、洪翎寧名下，因原告以洪義倫購屋需款為由，要求被告洪茂吉出售光復路房屋，由吳美儀、洪義倫、洪翎寧出具授權書由被告洪茂吉代為出售，經被告洪茂吉覓得買主，約定1億2,000萬元，且買方已支付定金1,000萬元後，詎吳美儀、洪義倫、洪翎寧遲不交付相關文件，後由親友居中協調後，原告始表示願轉讓被告茂勝公司股權作為換取每月租金之條件，故在系爭租約、系爭保證書及系爭同意書上均加註光復路房屋出售後，系爭保證書始生效等約定，益見原告轉讓被告茂勝公司股權為其取得每月租金之前提。未料原告未於107年1月底依約履行，卻於107年2月6日就光復路房屋簽訂買賣契約之際，乘被告洪茂吉甫於簽約2日前住院進行腦部血管攝影檢查，翌日返家休養，處於心智薄弱不清之情形下，要求被告洪茂吉在其已加劃橫斜線及加寫作廢二字之系爭保證書上，簽名表示同意作廢系爭保證書，否則即不願交付吳美儀、洪義倫、洪翎寧之印鑑及印鑑證明，以致無法簽訂買賣契約，使被告洪茂吉需賠償2倍定金，並影響被告洪茂吉信譽，被告洪茂吉不得已被迫於系爭保證書上簽名，然被告洪茂吉所持有之系爭保證書並未作廢，且被告洪茂吉簽名作廢之意

01 思表示既出於原告脅迫所為，業已寄送律師函表示撤銷上開
02 意思表示，則作廢之意思表示既經洪茂吉撤銷，系爭保證書
03 仍屬有效。

04 (三)至吳美儀、洪義倫及洪翎寧並非系爭保證書之當事人，且系
05 爭同意書簽訂在系爭保證書之前，依後契約優於前契約之法
06 理，應優先適用後簽立之系爭保證書，原告以系爭同意書第
07 1條第4項約定，主張未均分價金餘額，系爭保證書尚未生
08 效云云，應無可採。又原告以上開不正當行為，取消以其轉
09 讓公司股權、換取公司給付租金之條件，依民法第101條規
10 定，其條件視為不成就，則原告須先讓與被告茂勝公司股權
11 後，始得請求被告給付租金。原告既未退讓股權，被告有權
12 拒絕給付租金。是原告要求被告連帶給付租金及不當得利，
13 應無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願
14 供擔保，請准免為假執行。

15 三、不爭執事項

16 (一)兩造於107年1月24日簽署系爭租約，約定被告茂勝公司向
17 原告承租系爭土地，並由被告洪茂吉、洪盛隆擔任連帶保證
18 人，每月租金為15萬元，租期自107年2月1日起至113年
19 2月1日止。

20 (二)系爭保證書為原告與被告洪茂吉所簽立。

21 (三)原告迄未轉讓被告茂勝公司股權及辭去廠長職務。

22 (四)光復路房屋已於107年2月6日訂立買賣契約書並出售取得
23 買賣價金完畢等事實，此有系爭租約、系爭保證書、買賣契
24 約書等件在卷可查（見本院卷第13頁至第14頁、第41頁、第
25 185頁至第193頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

26 四、本院之判斷

27 原告主張以兩造間立有系爭租約，請求被告連帶給付租金、
28 不當得利。惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之
29 爭點在於：(一)系爭租約是否附有原告讓與被告茂勝公司股份
30 之條件？(二)原告依系爭租約、不當得利法律關係，請求被告
31 連帶給付租金及不當得利，有無理由？範圍若干？茲分述如

下：

(一)系爭租約是否附有原告讓與被告茂勝公司股份之條件？

1.按解釋契約，除契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求外，應以當事人立約當時之真意為準。而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料，為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院19年上字第453號、39年台上字第1053號判例參照）。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則，及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內。藉以檢視其解釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1575號判決參照）。又民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，故使法律行為效力發生或消滅，為附條件法律行為之本質。倘當事人非以法律行為效力之發生，而僅以其履行繫於不確定之事實者，雖亦屬約款之一種，然此約款並非條件，應解釋為於其事實發生時，為權利行使期限之屆至。是倘當事人就既已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為清償期之約定，而非條件，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至，最高法院87年台上字第1205號判例、94年度台上字第1609號裁判要旨可資參照。

2.查系爭租約、系爭保證書雖分別係由兩造、原告與被告洪茂吉各自簽立，然細繹系爭保證書內容可知（見本院卷第41頁），係約定被告洪茂吉應自原告讓與被告茂盛公司股權完畢後次月起，按月給付原告系爭土地租金每月15萬元，直至被告洪茂吉於113年間將系爭建物移轉登記與原告為止，倘被告茂勝公司遷移或不繼續占有使用系爭建物時，即視為系爭建物移轉登記與原告之條件成就，且上開約定以光復路房屋買賣契約之簽立為條件，是系爭保證書與系爭租約中租賃標

01 的、移轉系爭建物及113年移轉系爭建物等約定均相符一致
02 的，且證人林順能到庭證稱：系爭保證書打字及手寫部分是由
03 我製作、書寫，寫系爭保證書是因為被告洪茂吉要我問原告
04 是否要繼續經營被告茂盛公司，但原告說不要，所以由被告
05 洪盛隆繼續經營，被告洪茂吉的意思是如果原告不經營的話
06 就要退股，由被告茂勝公司每月給付租金15萬元給原告，所
07 以系爭保證書主要的意思就是原告要退股才每月給他15萬元
08 ；系爭保證書、系爭租約日期原本都是空白，本來是草約，
09 不知道契約期間何時起迄，就我的認知是原告應辦理退股後
10 才開始拿租金，所以才寫在系爭保證書上，我也有這樣跟
11 原告說，至於跟光復路房屋的關係，我現在想不起來了；系
12 爭保證書比系爭租約早簽立，因為原告擔心被告洪茂吉反悔
13 所以先簽了系爭保證書，再簽系爭租約，被告洪盛隆是等
14 原告與被告洪茂吉簽好後才簽名；後來雙方在107年1月24
15 日有一起去簡賜銘代書那邊，被告洪茂吉把系爭租約拿給簡
16 賜銘看，他們在聊天時，我有看到簡代書把日期填上去，但
17 我不知道為何會填2月1日等語（見本院卷第322頁至第32
18 7頁），足認本件事務主要均係由原告與被告洪茂吉商談，
19 原告與被告洪茂吉均同意出售光復路房屋、原告退股及給付
20 原告租金等情事後，先簽立系爭保證書，再就其中如何給付
21 原告租金另行簽立系爭租約，且兩造均同意係以原告退股後
22 方開始給付租金。

23 3.再證人簡賜銘亦證稱：系爭租約、系爭保證書及系爭同意書
24 簽完後，我有看過，當時原告與被告洪茂吉要請我協助光復
25 路房屋的買賣事宜，所以原告、吳美儀、吳美儀大哥、大嫂
26 、大姊與被告洪茂吉、洪茂吉老婆、林順能一起到我事務所
27 他們說系爭租約及系爭保證書都談好簽好了，我跟他們說
28 簽這些文件最重要是原告同意被告洪茂吉出售光復路房屋，
29 被告洪茂吉說原告股份要退掉，且答應給原告賣掉光復路房
30 屋的錢，原告說他會退股，但我說還不急，因為當時光復路
31 房屋還沒正式簽買賣契約，我當場聽雙方討論，是認為給付

租金、退股跟賣光復路房屋要同時互相給付，當時原告曾表示隨時可退股，被告洪茂吉認為可以開始準備付租金，就說2月1日要開始算租金，所以我才在系爭租約上寫上2月1日；我後來有跟他們說內容有點矛盾，糾紛會很多，但因為他們都簽好了我就沒有再說什麼；系爭同意書是在107年1月24日前就簽好的，兩造有另外一張表寫得很清楚錢如何分配，上面寫的承諾執行暨連帶保證書就是系爭保證書，雖然第4點是記載分配完畢後次月系爭保證書才生效，但兩造在107年1月24日到我事務所那天，經我當場把他們所簽的文件即系爭租約、系爭保證書、系爭同意書的內容解釋給兩造聽，兩造當時的共識是退股、交房屋價金、給付租金要同時履行等語（見本院卷第288頁至第290頁、第297頁至第298頁），益徵兩造間係就給付租金、退股跟出售光復路房屋並給付價金間互為前提、彼此牽連，並參酌系爭保證書之文義、締結系爭租約及系爭保證書之過程與目的，堪認兩造之真意係以原告退出茂勝公司經營即轉讓股份及辭職後，被告方需開始給付租金，非以原告是否退股作為系爭租約生效之要件，是系爭租約係將被告履行給付租金義務之清償期，繫於將來不確定之事實即原告是否轉讓其所有被告茂勝公司股份，其性質自非民法第99條所稱之條件，應係原告權利行使期限之屆至。

(二)原告依系爭租約、不當得利法律關係，請求被告連帶給付租金及不當得利，有無理由？範圍若干？

1.查系爭租約係以原告轉讓被告茂勝公司股份為其租金請求權之清償期屆至，業經認定如前，而原告迄未轉讓被告茂勝公司股份及辭去廠長職務一節復為兩造所不爭執，是系爭租約所定被告茂勝公司給付租金之清償期尚未屆至，則原告主張被告茂勝公司依系爭租約應給付107年2月1日起至107年4月30日止之租金45萬元，尚屬無據。又被告茂勝公司給付租金之履行期既未屆至，自無該當系爭租約第6條所稱連續3個月滯納租金之違約情形，是原告主張被告茂勝公司連續

3 個月未給付租金，租約視為屆滿，被告茂勝公司因占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利云云，亦非有據。

2. 至原告主張因被告洪茂吉未履行系爭同意書第1條第4項約定，故系爭保證書尚未生效，縱使有效，被告洪茂吉業已自行作廢系爭保證書，被告不得以系爭保證書作為拒付租金之依據云云。然兩造當時約定之真意間係就給付租金、退股跟分配光復路房屋價金等所為之約定互為前提、彼此簽連，如前所述，是解釋系爭租約、系爭保證書及系爭同意書之效力時，自應全體一併考量，非將各契約單獨分別解釋，準此，系爭同意書第1條第4項固記載被告洪茂吉應先清償債務後，平均分配價款餘額，系爭保證書始生效力等內容，然系爭保證書除約定原告應轉讓被告茂勝公司股份外，亦明定被告洪茂吉給付租金之相關事項，且依兩造當時之真意，系爭租約係自系爭保證書延伸而來，倘系爭保證書尚未生效或已作廢，亦難認系爭租約可獨立於系爭保證書而單獨生效或履行，況且在被告洪茂吉未履行系爭同意書，原告亦未轉讓被告茂勝公司股份之情形下，認系爭租約獨立存在，並使原告單純享有請求租金之權利，實亦與當事人真意相背且有違誠信，是原告主張系爭保證書尚未生效，且被告洪茂吉已作廢系爭保證書，被告不得以系爭保證書作為拒付租金之依據云云，即非有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第4條約定、民法第179條規定，主張被告應給付租金及不當得利，均非可採，從而，原告請求：(一)被告連帶給付75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應自107年7月1日起，至系爭建物移轉並交付日止，按月給付15萬元，為無理由，均應駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 10 月 1 日
02 民 事 第 六 庭 法 官 蔡 惠 琪

03 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

04 如 對 本 判 決 上 訴 ， 須 於 判 決 送 達 後 20 日 之 不 變 期 間 內 ， 向 本 院 提
05 出 上 訴 狀 。 如 委 任 律 師 提 起 上 訴 者 ， 應 一 併 繳 納 上 訴 審 裁 判 費 。

06 中 華 民 國 108 年 10 月 4 日
07 書 記 官 廖 俐 婷