

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2884號

原告 佳福育樂事業股份有限公司

法定代理人 陳韻如

訴訟代理人 宋雲揚律師

陳冠諭律師

梁景岳律師

被告 廖德銘

訴訟代理人 羅凱正律師

陳緒承律師

被告 冰海精靈運動用品有限公司

法定代理人 廖玉靜

訴訟代理人 陳達德律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國110年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廖德銘應給付原告新臺幣伍拾捌萬伍仟元，及如附表編號1至3所示金額各按如附表編號1至3所示利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告冰海精靈運動用品有限公司應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一〇八年九月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告廖德銘負擔百分之八十五、被告冰海精靈運動用品有限公司負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告廖德銘供擔保後，得假執行；但被告廖德銘如以新臺幣伍拾捌萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳萬元為被告冰海精靈運動用品有限公司供擔保後，得假執行；但被告冰海精靈運動用品有限公司如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，有請求之基礎事實同一之情形，原告得將原訴變更或追加他訴，為民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院101年度台抗字第404號裁判意旨參照）。經查，本件原告原起訴聲明請求：(一)被告冰海精靈運動用品有限公司（下稱冰海精靈公司）、廖德銘應共同給付原告新臺幣（下同）585,000元，及就附表編號1至3所示金額，按附表編號1至3所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告冰海精靈公司應給付原告100,000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。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第11頁）；嗣於民國109年2月3日具狀到院提出民事變更追加聲明狀，變更及追加聲明請求：一、先位聲明(一)被告冰海精靈公司、廖德銘應連帶給付原告585,000元，及就附表編號1至3所示金額，按附表編號1至3所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告冰海精靈公司應給付原告100,000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。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明(一)被告廖德銘應給付原告585,000元，及就附表編號1至3所示金額，按附表編號1至3所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告冰海精靈公司應給付原告100,000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。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第161至163頁）；經核其上開變更、追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，兩者請求之基礎事實同

01 一，經核與前開規定相符，應予准許。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：

04 (一)原告經營位於新北市林口區下福71之2號之幸福高爾夫球場
05 (下稱幸福球場)，主要提供會員及一般民眾從事高爾夫球
06 運動，而被告冰海精靈公司則係向原告承租幸福球場內球具
07 專賣店之承租人，從事運動用品之批發、零售等營業項目，
08 雙方原約定每月租金為65,000元，然被告冰海精靈公司自10
09 7年1月起即拖欠原告租金，經原告多次催告，被告冰海精
10 靈公司之實際負責人即被告廖德銘遂懇求原告以分期付款方
11 式攤還被告冰海精靈公司所積欠之107年度租金，以及調降
12 108年度之每月租金為60,000元，原告秉持誠信互助之合作
13 精神，於108年1月5日推由訴外人即原告公司總監劉茂興
14 及總經理蕭景琦代表原告與被告冰海精靈公司、廖德銘在會
15 議中達成協議（下稱系爭會議之協議），協議內容為被告冰
16 海精靈公司、廖德銘分4期償還被告冰海精靈公司所積欠之
17 107年度租金共計780,000元，並約定租金調降為每月60,0
18 00元，原告乃與被告冰海精靈公司繼續簽訂108年度租賃契
19 約書（下稱系爭租賃契約），約定租期為108年1月1日至
20 同年12月31日、每月租金為60,000元，是原告與被告冰海精
21 靈公司於107年至108年間存有租賃契約關係，且被告冰海
22 精靈公司迄至108年1月5日止仍拖欠原告107年度之租金
23 共計780,000元。

24 (二)詎兩造在簽立系爭會議之協議後，被告應共同攤還之107年
25 度租金，僅由被告廖德銘給付107年度之1月至3月租金19
26 5,000元，且被告為脫免償還剩餘積欠租金之義務，在系爭
27 租賃契約租期屆滿前，竟未拆除裝潢並清除廢棄物將租賃標
28 的物回復原狀，即於108年5月間提前遷離租賃標的物，更
29 甚者，於107年度租金約定攤還之第二期到期日即108年6
30 月15日屆至前，被告2人竟蓄意曲解原告寬限付款期限及調
31 降租金之好意，於108年6月14日委請律師以政論法律事務

所108年6月14日（108）昭字第012號函（下稱被告0000000律師函）表明其等拒絕給付107年度剩餘租金585,000元之意旨，原告遂委請律師以龍德法律事務所108年6月26日龍德108岳字第013號函催告被告冰海精靈公司、廖德銘付清欠繳租金及遲延利息，並要求拆除裝潢將租賃標的物回復原狀，然均未獲置理。為此，原告爰依系爭租賃契約法律關係及系爭會議之協議，訴請被告2人給付租金，及請求被告冰海精靈公司賠償其未將租賃標的物回復原狀所造成之損害。

(三)被告廖德銘雖以被告0000000律師函主張其當時遭受詐欺，而依民法第92條規定撤銷當時所為之意思表示云云，惟其應就遭詐欺之事實，負舉證責任，且被告冰海精靈公司既於107年間向原告承租使用幸福球場之球具專賣店，自不因系爭會議之協議所為意思表示是否撤銷而有異，被告2人仍須償付107年度剩餘未給付租金585,000元，而因被告廖德銘就系爭會議之協議所為債務承擔行為屬於併存的債務承擔，亦即第三人加入債務關係與原債務人併負同一之債務，而原債務人並未脫離債務關係，此時第三人與債權人訂立契約，約定與債務人就同一債務，各負全部給付責任而言，故被告廖德銘應與被告冰海精靈公司負連帶清償責任，爰變更第一項共同給付之聲明更改為請求連帶給付。

(四)又系爭租賃契約第1條（應為第2條之誤繕）約定租賃期間自108年1月1日起至108年12月31日止；第7條約定契約期間內乙方若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議；第12條約定乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害；第18條約定特約應受強制執行之事項：(1)租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。(2)租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議，足見被告冰海精靈公司於租期中提前遷離他處時，

01 不僅應賠償1個月租金60,000元予原告，亦應將租賃標的物
02 回復原狀後交還原告，如有因此致損害原告之權益時，並應
03 聽從原告之要求，悉數賠償損害，然被告冰海精靈公司於10
04 8年5月間提前遷離租賃標的物時，尚有部分裝潢未拆除，
05 甚至遺留廢棄物未予清除，顯然未將租賃標的物回復原狀，
06 致原告因此需另外支付拆除租賃標的物之裝潢及清除廢棄物
07 共計100,000元之費用而受有損害，甚至因此導致原告臨時
08 尋覓不著其他承租人，而受有至少6個月無法向被告冰海精
09 靈公司繼續收取租金共計360,000元之損害【計算式：60,0
10 00元X6個月=360,000元】，原告爰依系爭租賃契約第12
11 條規定，一部請求被告冰海精靈公司賠償40,000元之損害，
12 是原告得依系爭租賃契約第12條、第18條約定請求被告冰海
13 精靈公司給付原告100,000元。

14 (五)又被告廖德銘固辯稱被告0000000律師函之陳述有誤，被告
15 冰海精靈公司係於107年2月21日始核准設立，球具專賣店
16 承租概與被告冰海精靈公司無涉云云，然觀之原告與訴外人
17 台灣國際高爾夫有限公司（下稱台灣國際公司）於103年12
18 月31日所簽訂之租賃契約，其上記載租期為104年1月1日
19 至106年12月31日止，再參以系爭會議之協議與系爭租賃契
20 約，及被告0000000律師函均表明係被告冰海精靈公司向原
21 告承租球具專賣店等情，均可得知悉107年間確實係由被告
22 冰海精靈公司向原告承租使用幸福球場內之球具專賣店，縱
23 使被告冰海精靈公司係於107年2月21日始核准設立，惟台
24 灣國際公司及被告冰海精靈公司之代表人均為廖玉靜、實際
25 負責人為被告廖德銘，於被告冰海精靈公司設立登記前，由
26 其負責人廖玉靜及實際負責人被告廖德銘所為之承租法律行
27 為，自應於被告冰海精靈公司完成設立登記以後，歸由被告
28 冰海精靈公司負擔。

29 (六)縱認原告與被告冰海精靈公司間不成立107年度之租賃契約
30 關係，然從原告與被告廖德銘於系爭會議之協議約定，可證
31 原告與被告廖德銘間就球具專賣店有成立107年度之租賃契

約關係，至被告廖德銘空言辯稱其與原告間於107年乃係成立無償使用借貸關係云云，迄今均未能舉證證明，倘若被告廖德銘認為雙方間為使用借貸之法律關係，實無可能同意簽立系爭會議之協議內容。為此，原告爰依租賃契約法律關係及系爭會議之協議，訴請被告連帶給付積欠租金，及依系爭租賃契約第12條、第18條約定請求被告冰海精靈公司賠償損害等語。並聲明：一、先位聲明（一）被告冰海精靈公司、廖德銘應連帶給付原告585,000元，及就附表編號1至3所示金額，按附表編號1至3所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告冰海精靈公司應給付原告100,000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。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明（一）被告廖德銘應給付原告585,000元，及就附表編號1至3所示金額，按附表編號1至3所示利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告冰海精靈公司應給付原告100,000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。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告冰海精靈公司

1. 被告冰海精靈公司係於107年2月21日始經核准設立，要無可能於成立以前即與原告簽訂租賃契約，且被告冰海精靈公司係於108年始向原告承租球具專賣店，此觀系爭租賃契約第2條約定租賃期間為108年1月1日起至108年12月31日止即明，故原告稱被告冰海精靈公司積欠107年之租金585,000元云云，實屬無據，且由原告所提出之原證9租約，可知103年至106年之承租人係台灣國際公司，亦非被告冰海精靈公司，且原告並未能提出被告冰海精靈公司與原告於107年承租球具專賣店之租賃契約，顯見被告冰海精靈公司與原告於107年間並不存在租賃契約關係，且原告與被告廖德銘所約定之系爭會議之協議內容及被告0000000律師函，被

告冰海精靈公司均不知悉，亦未參與，亦未受通知，會議記錄亦無被告冰海精靈公司之大小章用印，顯見此係原告與被告廖德銘間之約定，與被告冰海精靈公司毫無關聯，且被告0000000律師函乃律師事務所受任代被告廖德銘發函，並非受被告冰海精靈公司委任，且被告廖德銘係以其個人名義給付原告195,000元，均可知與被告冰海精靈公司毫無關聯，實無從認定原告與被告冰海精靈公司間於107年存有租賃契約關係。

2. 被告冰海精靈公司遷離租賃物時，已將其回復原狀至108年簽約時之狀態，並無原告所稱未拆除裝潢、清除廢棄物等情。退步言，原告主張另外支付拆除租賃物之裝潢及清除廢棄物共計花費100,000元，自應就其實際支出費用負舉證之責，然原告僅空言泛指拆除裝潢、清除廢棄物共花費100,000元，迄未舉證以實其說，況依原告所提出之原證10估價單，被告冰海精靈公司爭執形式真正，是否為原告公司片面製作，無從得知，再者，該估價單並非收據，下方經辦簽章欄位，亦無原告簽章，且工程名稱為「隔間整修工程」，並非球具專賣店，則無從以此認定原告確有為將系爭租賃物回復原狀，而發包該工程及給付工程款，又縱使原告確實有發包工程，然原告亦未證明該工程係將系爭租賃物回復原狀至被告冰海精靈公司承租前之狀態，故原告所提出之估價單，應不得作為原告為回復原狀所額外支出之費用證明，另以原證6照片與被證2之現況照片比對，除部分油漆顏色改變外，現況經比對後與被告冰海精靈公司遷離時大致相同，足證原告所主張為拆除租賃物裝潢及清除廢棄物而支出費用100,000元等語顯不足採，再退步言，縱認有部分未回復原狀（假設語），然依原證6之被告冰海精靈公司遷離照片與被證2之現況照片比對，木作隔間未拆除（白色條紋背板）、現場玻璃（左側）未拆除、天花板亦均相同，顯然與原告公司提出之估價單工程項目「1木作隔間拆除清運」、「3玻璃拆除清運」、「4隔間拆除天花板修補油漆」無從勾稽相符，另

「2 地板拆除」部分，該球場室內全區均為原證 6 之樣式，原告自行變更為現況樣式，自非屬將系爭租賃物回復至被告冰海精靈公司承租前之狀態甚明，故原告請求賠償應無理由等語置辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，被告冰海精靈公司願供擔保請准宣告免予假執行。

(二)被告廖德銘

1. 台灣國際公司於 106 年 12 月 31 日以前，向原告承租幸福球場內之球具專賣店並指派被告廖德銘擔任球具專賣店之店長，然自 104 年起，幸福球場之經營狀況每況愈下，導致球具專賣店之經營收入無法負荷每月租金與開銷，被告廖德銘即向台灣國際公司報告球場營運不佳之現況，其後台灣國際公司於 106 年 11 月間向訴外人即當時幸福球場之副總經理邱庚源表示不再續簽租賃契約，故台灣國際公司與原告之租賃關係即到 106 年 12 月 31 日為止。台灣國際公司不再承租後，因邱庚源副總經理仍希望幸福球場能持續有球具專賣店販售高爾夫球相關商品以服務球友，遂與被告廖德銘個人進行交涉，表示幸福球場將於 107 年 4 月起開工裝潢至同年底，並已付費委由設計師設計及裝潢，裝潢完成後球場來客數必能增加等語，為取信被告廖德銘，邱庚源副總經理更交付球場重新裝潢之設計圖，被告廖德銘起初仍不願經營球具專賣店，邱庚源副總經理仍幾經邀約，並向被告廖德銘承諾幸福球場之球具專賣店於 107 年間無償提供予被告廖德銘使用，不收取任何費用，以求被告廖德銘能在無租金負擔之狀況下經營球具專賣店，最後被告廖德銘與邱庚源副總經理達成無償使用及經營球具專賣店之協議，可知 107 年間原告與被告廖德銘係成立無償使用借貸關係，而非租賃關係，原告主張依據租賃契約法律關係，請求被告廖德銘單獨或與被告冰海精靈公司連帶或共同給付租金 585,000 元均無理由。
2. 詎於 108 年 1 月 5 日，訴外人即幸福球場新任總監劉茂興片面違背前開協議，向被告廖德銘要求繳交所謂 107 年度之租金，若不繳交，則被告廖德銘需於短期間內遷出幸福球場，

01 被告廖德銘礙於球具專賣店內庫存貨品甚多，短時間難以搬
02 遷完成，故被告廖德銘被迫於同日會議成立系爭會議之協議
03 ，並於會議記錄簽名，然因原告與被告廖德銘間為使用借貸
04 法律關係，自始無「107年度租賃之債權債務關係」存在，
05 故當事人間自始不存在租賃關係，自無成立債務承認契約之
06 可能，故被告廖德銘就此無給付義務，縱使被告廖德銘已簽
07 署系爭會議之協議，亦不代表其與原告成立租賃關係。

08 3. 被告冰海精靈公司係於107年2月21日始核准設立，被告廖
09 德銘自無可能於106年9月間向被告冰海精靈公司告知幸福
10 球場營運不佳之情事；此外，於106年12月31日以前，幸福
11 球場球具專賣店係由台灣國際公司所承租，於107年則由被
12 告廖德銘個人與原告約定使用收益，可知於107年12月31日
13 以前，球具專賣店概與被告冰海精靈公司無涉，被告廖德銘
14 爰以此民事答辯狀，更正其於被告0000000律師函中就被告
15 冰海精靈公司所為相關之陳述。另被告廖德銘於107年間僅
16 係幸福球場內之球具專賣店之店長，從未擔任被告冰海精靈
17 公司之實際負責人，故被告廖德銘所為均與被告冰海精靈公
18 司無涉。

19 4. 被告廖德銘為自然人，與被告冰海精靈公司間無營業合併之
20 可能，故依民法第306條成立併存之債務承擔之可能性已可
21 排除，又被告廖德銘顯未概括承受被告冰海精靈公司之資產
22 及負債，是依民法第305條成立併存之債務承擔之可能性亦
23 不存在，則原告主張被告廖德銘和原告有成立併存之債務承
24 擔契約云云，自無可取，況被告冰海精靈公司於107年並未
25 對原告負擔債務，被告廖德銘更未與原告約定為被告冰海精
26 靈公司負擔債務，縱認有成立併存債務承擔，亦僅是第三人
27 與債務人「各負」全部給付責任，並非「連帶」給付責任，
28 故原告主張本件有併存債務承擔，並請求被告廖德銘與冰海
29 精靈公司應負連帶責任，實無理由等語置辯。並聲明：(1)原
30 告之訴駁回。(2)如受不利判決，被告廖德銘願供擔保請准宣
31 告免予假執行。

01 三、兩造不爭執之事項：

02 (一)原告與被告廖德銘於108年1月5日簽立系爭會議記錄，其
03 上記載：「一、107年度租金分四期償還，每期19萬5仟元
04 整，攤還日期於108年3月15日、108年6月15日、108年
05 9月15日、108年12月15日，依協議攤還。二、108年新租
06 約續簽，月租金新台幣6萬元整。」之協議內容。

07 (二)原告與被告冰海精靈公司於108年1月間簽訂系爭租賃契約
08 ，租期為108年1月1日起至同年12月31日止、每月租金為
09 60,000元。

10 (三)被告廖德銘已給付原告其中107年1月至3月之第1期租金
11 195,000元。

12 (四)被告冰海精靈公司在租期屆滿前即108年6月20日遷離球具
13 專賣店，108年之租金僅給付至108年6月。

14 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告得否請求被告廖德銘及
15 被告冰海精靈公司連帶給付585,000元？若不得請求連帶給
16 付，原告得否請求被告廖德銘給付585,000元？(二)原告得否
17 依系爭租賃契約第12條、第18條約定請求被告冰海精靈公司
18 賠償100,000元？茲分述如下：

19 (一)原告得否請求被告廖德銘及被告冰海精靈公司連帶給付585,
20 000元？若不得請求連帶給付，原告得否請求被告廖德銘給
21 付585,000元？

22 1.原告先位聲明主張被告冰海精靈公司與廖德銘應連帶給付10
23 7年度所積欠未繳租金585,000元等語，然查被告冰海精靈
24 公司係於107年2月21日始核准設立登記（見本院卷一第31
25 頁），自無於設立前即與原告成立107年度之租賃契約關係
26 ，且依據兩造所提事證，僅可得知於106年12月31日以前，
27 幸福球場內之球具專賣店係由台灣國際公司所承租，而被告
28 冰海精靈公司係於108年1月1日始與原告締結108年度之
29 系爭租賃合約，並未見原告有提出任何由被告冰海精靈公司
30 所簽立之107年度租賃合約或相關證明，自難認原告主張被
31 告冰海精靈公司應就107年度之積欠租金負給付責任為可採

。縱參諸系爭會議之協議內容（見本院卷一第33頁），該份會議記錄並未有被告冰海精靈公司之用印、亦未有被告廖德銘以被告冰海精靈公司之負責人或代理人名義出席或簽名之記載文字，縱被告廖德銘於上開會議記錄表示願意給付107年度之積欠租金，亦未見有任何以被告冰海精靈公司名義為107年度承租或同意給付之表示，自與被告冰海精靈公司無涉，則原告主張被告廖德銘之行為，應於被告冰海精靈公司完成設立登記以後，歸由被告冰海精靈公司負擔云云，自無可採，是被告冰海精靈公司既非107年度租金債務之債務人，自無原告所主張併存債務承擔之適用情形，故原告先位主張被告廖德銘及被告冰海精靈公司應連帶給付585,000元等語，應為無理由。

2. 原告復主張被告廖德銘應依租賃契約關係給付107年度積欠租金等語，為被告廖德銘所否認，主張其並無與原告就球具專賣店成立107年度之租賃契約關係，此部分並未見原告提出出租約或相關證據證明其與被告廖德銘確有於107年間成立租賃契約關係，然被告廖德銘確實有於系爭會議記錄簽名同意攤還107年度之租金，而按解釋契約，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39年台上字第1053號判例意旨可資遵循）。又基於契約自由原則，當事人得約定各類無名契約，至該無名契約效力及解釋，則應依各該契約內容之性質，並參酌當事人之真意定之，自不應拘泥於某種有名契約為當事人約定之一貫解釋，乃契約法之原則。次按法律行為以得否與其原因相分離，可分為要因行為（有因行為）及不要因行為（無因行為）。前者如買賣、消費借貸等債權契約是；後者如處分行為、債務拘束、債務承認、指示證券及票據行為等屬之。民法上之典型契約固均屬有因契約，惟基於契約自由原則，當事人於不背於法律強行規定及公序良俗之範圍內，亦得訂定無因契約，此種由一方負擔不標明原因之契約，亦屬無因行為。當事人訂

立「債務拘束契約」（或債務承認契約）之目的，在於不受原因行為之影響，及避免原因行為之抗辯（最高法院88年度台上字第1189號判決意旨參照）。另依學者陳自強認為：「觀乎德國民法制定經過，其現行民法七八〇條以下關於債務約束與債務承認之規定，二人關係中之無因債權契約，似為立法者所設想之主要規範對象」，所舉二人關係中之無因債權契約類型，亦包含未表明債之原因之債權證書，並稱：「我國通說雖認為民法典型債權契約均屬要因契約，但基於契約自由原則，當事人於不背於法律強行規定及公序良俗之範圍內，得訂定無因債權契約，並認為債務約束與債務承認，為不同之無因債權契約類型」。所謂債務拘束者，乃不標明原因，而約定負擔債務之契約；所謂債務承認者，乃承認一定債務存在之契約（陳自強著，無因債權契約論，第241、257至258頁參照），查被告廖德銘既於108年1月5日之系爭會議已同意每期攤還給付原告195,000元租金，且此會議記錄之真正亦為被告廖德銘所不爭執，自堪認被告廖德銘與原告間就系爭會議之協議內容成立債務拘束契約關係，即縱認被告廖德銘與原告間並未成立107年度之租賃契約關係，本不負給付107年度租金之義務，惟仍因被告廖德銘嗣與原告達成合意並同意簽立此協議後，即負有於108年3月15日、108年6月15日、108年9月15日、108年12月15日，依上開協議攤還每期195,000元之給付義務。則被告廖德銘所爭執先前邱庚源是否同意讓被告廖德銘無償使用球具專賣店等語是否為真，自亦毋庸審究，蓋不論邱庚源是否有同意或有無權限同意被告廖德銘無償使用球具專賣店，被告廖德銘既於事後（108年1月5日）與原告代理人劉茂興洽談協商後，同意負擔上開給付義務並簽名於系爭會議記錄，自應履行該協議所約定之債務。

3. 又被告廖德銘尚主張有遭詐欺或脅迫始達成系爭會議之協議並簽名其上云云，然被告廖德銘並未就其確有並如何遭詐欺或脅迫之情舉證以實其說，復參酌證人劉茂興到庭證稱：被

告廖德銘於108年1月5日當天開會很有誠意且很有魄力，當時廖德銘說沒辦法一次給付租金，建議分四期，會議記錄當天討論後有修改，之後我再跟總公司聯絡，公司跟廖德銘都同意後，我們才簽署會議記錄等語（見本院卷一第284至287頁），以及被告廖德銘於嗣後亦已給付原告系爭會議之協議所約定之第一期（107年1月至3月）租金195,000元，尚難認定被告廖德銘有何遭詐欺或脅迫之情事，被告廖德銘空言辯稱其係遭詐欺或脅迫而簽署系爭會議記錄等語，自無足採。從而，原告得依據系爭會議之協議及債務拘束法律關係請求被告廖德銘給付剩餘積欠之585,000元（計算式：195,000元 + 195,000元 + 195,000元 = 585,000元），原告備位聲明被告廖德銘應給付585,000元，應為有理由。

(二)原告得否依系爭租賃契約第12條、第18條約定請求被告冰海精靈公司賠償損失100,000元？

1.系爭租賃契約為原告與被告冰海精靈公司於108年1月1日所簽立，為兩造所不爭執，而參諸系爭租賃契約第2條約定租賃期間為自108年1月1日起至108年12月31日止；第7條約定契約期間內乙方若擬遷離他處時乙方（即被告冰海精靈公司，下同）不得向甲方（即原告，下同）請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議；第12條約定乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害；第18條約定「特約應受強制執行之事項」：(1)租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。(2)租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議等租約內容（見本院卷一第35至41頁），被告冰海精靈公司既否認其確有於租賃期限屆滿前即提前遷離之情事，則原告自得依照系爭租賃契約第18條約定請求被告冰海精靈公司應賠償1個月租金即60,000元。

2.原告復主張(1)因被告冰海精靈公司提前遷離他處，並未將租賃標的物回復原狀後交還予原告，導致原告需另外支付拆除

租賃標的物之裝潢及清除廢棄物共計100,000元之費用而受有損害【見本院卷一第19至21頁】，以及(2)因被告冰海精靈公司提早搬遷而無法繼續向被告冰海精靈公司取得原本可以繼續收取之6個月租金共計360,000元之損害部分【見本院卷二第162頁】，得依系爭租賃契約第12條約定為請求，惟就上開(1)主張部分，固據原告提出合泰工程有限公估價單為證（見本院卷一第205頁），然按私文書應提出其原本。但僅因文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影本。私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民事訴訟法第352條第2項、第357條定有明文。而上開估價單之真正既經被告冰海精靈公司所爭執，自應由原告舉證為真正，況上開文書僅為估價單，亦非收據或報價單，被告冰海精靈公司復爭執無從以此證明是否確實有支出上開估價單所示費用等語，尚屬可採，且原告尚未舉證證明被告冰海精靈公司有何未將租賃標的物回復原狀之情形，自無從核對上開估價單所載施作項目是否確實與回復原狀有關且為回復原狀之必要支出，則原告執此主張受有100,500元之損害（估價單上記載為100,500元，原告於書狀就此部分主張受有損害100,000元）而請求被告冰海精靈公司應依系爭租賃契約第12條約定賠償等語，尚難憑採；就上開(2)主張部分，被告冰海精靈公司提前搬遷，原告本得將租賃標的物出租他人繼續獲取租金，自不得將其無法繼續向被告冰海精靈公司取得租金視為原告所受損害，此亦非屬於所失利益之範疇，要難認原告得就此部分請求損害賠償，更遑論原告與被告冰海精靈公司已就被告冰海精靈公司提前搬遷、不願意繼續承租之情形，約定應依照系爭租賃契約第18條無條件賠償1個月租金，是就原告所謂剩餘6個月租金未能繼續收取之損失，並未見原告提出何契約約定或法律依據得請求賠償，此兩部分之請求均屬於法無據。

3.從而，原告得依系爭租賃契約第18條約定請求被告冰海精靈公司給付60,000元，逾此範圍之請求，亦屬無據。

01 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
02 ；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，
06 債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第1、2
07 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
08 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
09 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
10 律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第
11 203條亦有明文。經查，本件原告得依據系爭會議之協議及
12 債務拘束法律關係請求被告廖德銘給付585,000元，而兩造
13 於系爭會議記錄有約定每期應給付之期限如附表編號1至3
14 所示，應屬定給付期限之金錢債權，則585,000元應給付款
15 項中，原告主張如附表編號1至3利息起算日所示分別起算
16 遲延利息，自屬有據；又原告依據系爭租賃契約第18條約定
17 請求被告冰海精靈公司賠償1個月租金60,000元部分，係屬
18 於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告自得
19 請求被告冰海精靈公司給付自民事起訴狀送達被告翌日（即
20 為108年9月26日，見本院卷一第71頁）即受催告時起之法
21 定遲延利息。綜上所述，原告依據系爭會議之協議及債務拘
22 束法律關係請求被告廖德銘應給付585,000元，及其中分別
23 就如附表編號1至3所示金額，按如附表編號1至3所示利
24 息起算日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨原
25 告主張依據系爭租賃契約第18條約定請求被告冰海精靈公司
26 給付60,000元，及自108年9月26日起至清償日止按週年利
27 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
28 則為無理由，應予駁回。另兩造均陳明願供擔保，請准宣告
29 假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保
30 金額，併准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行
31 之聲請失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
民 事 第 一 庭 法 官 張 惠 閔

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
書 記 官 林 沂 仟

附表

編號	金額（新臺幣）	到期日（民國）	利息起算日（民國）
1	195,000元	108 年6 月15日	108年6月16日
2	195,000元	108 年9月15日	108年9月16日
3	195,000元	108 年12月15日	108年12月16日