臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2122號

原　　告　呂芳信
訴訟代理人　李瑀律師
複代理人　　許哲銓律師
被　　告　曼姿雅婚紗開發有限公司
兼　法　定
代　理　人　蘇柏雲

上列當事人間請求清償債務等事件，本院於民國109 年11月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告新臺幣（下同）77萬元及自民國109 年9 月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告蘇柏雲應給付原告155 萬元及自民國109 年9 月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1 項於原告以26萬元供擔保後，得假執行。但被告如以77萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2 項於原告以52萬元供擔保後，得假執行。但被告蘇柏雲如以155萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項但書第3 款定有明文。本件原告起訴時聲明第1 項原為請求被告連帶給付原告新臺幣（下同）232 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（見本院卷第3 頁）。嗣於訴狀繕本送達被告後，原告就此部分不變更其訴訟標的而變更其訴之聲明為請求被告連帶給付77萬元、請求被告蘇柏雲給付原告155 萬元，及均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（見本院卷第48、53頁）。核原告此部分所為訴之變更，顯各屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭法律規定，應

予准許，此先敘明。

二、原告主張：伊前為坐落桃園市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ ○○ 號建物（下稱系爭建物○○○區○○段第164 、165 地號土地（上開土地合稱系爭土地，各筆土地則以地號稱之）之共有人，且依分管契約取得系爭土地之使用收益權。嗣於民國102 年間伊將系爭土地及系爭建物出租予訴外人珊朵拉婚紗開發有限公司（下稱珊朵拉公司）經營婚紗拍攝營業使用，被告蘇柏雲則為珊朵拉公司法定代理人之配偶。嗣珊朵拉公司因故停止經營，由被告蘇柏雲於104 年1 月28日設立被告曼姿雅婚紗開發有限公司（下稱曼姿雅公司），與伊以口頭重就系爭土地及系爭建物締結租賃契約（下稱系爭租約），在系爭土地上搭建造景物，租賃期限至107 年1 月31日止，每月租金為7 萬元。惟近年來，被告曼姿雅公司屢屢積欠租金未付，且被告蘇柏雲積欠伊借款百餘萬元未清償，於系爭租約屆期後，又繼續無權占有系爭土地營業。其後兩造為將過往所生之一切債權債務、往後權利義務關係做全面性之整合並確認數額，乃於107 年6 月15日簽立債務整合承諾書（下稱系爭承諾書），約定被告曼姿雅公司應給付所積欠伊至107 年1 月31日止之租金共77萬元；被告蘇柏雲應返還尚欠伊之借款155 萬元，且被告間就上開債務均負連帶保證之責。惟被告經伊數次催討，逾1 個月迄今仍未依系爭承諾書之約定為清償，伊自得依民法租賃、消費借貸、連帶債務之規定及系爭承諾書之約定，提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：除供擔保金額外，如主文所示。

三、被告則以：原告將系爭土地租予被告曼姿雅公司後，仍然在其上經營露營區，且系爭土地中有1 筆其上有湖，惟該筆土地嗣後業經出賣，故租金不應照原來之金額。又兩造簽立系爭承諾書時，原告同意被告分期給付，按被告曼姿雅公司每個月營業額80% 清償，至清償完畢為止，原告並要求債務還清之前需由原告管理被告曼姿雅公司，被告則要求還清之後

將被告曼姿雅公司交還給被告蘇柏雲經營，惟原告不同意等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、經查，原告所主張其前為系爭土地共有人，且依分管契約對系爭土地有使用收益權，而原告於102 年間將系爭土地及系爭建物出租予珊朵拉公司經營婚紗拍攝營業使用，嗣珊朵拉公司因故停止經營，由被告蘇柏雲於104 年1 月28日設立被告曼姿雅公司，再與原告以口頭締結系爭租約，在系爭土地上搭建造景物，租賃期限至107 年1 月31日止，每月租金7 萬元等事實，業據提出大溪鎮自然樂園園區分割略圖（下稱系爭略圖）、原告與珊朵拉公司之房屋租賃契約書各1 份在卷可參（均為影本，見本院卷第9 至16頁），並為被告所不爭執，自堪信為真實。

五、次查，原告主張系爭租約成立後，被告曼姿雅公司有積欠原告租金之情事；被告蘇柏雲則有積欠原告借款百餘萬元未清償之事實，則據提出被告曼姿雅公司簽發之支票4 紙、退票理由單4 紙附卷為憑（均為影本，見本院卷第19至25頁），且同為被告所不爭執，亦堪信為真實。

六、再查，原告繼而主張系爭租約屆期後，被告曼姿雅公司繼續占有系爭土地營業，而兩造為將過往所生之一切債權債務、往後權利義務關係做全面性之整合及確認數額，乃於107 年6 月15日簽立系爭承諾書，約定被告曼姿雅公司應給付積欠原告至107 年1 月31日止之租金共77萬元；被告蘇柏雲應返還原告借款155 萬元，且被告間就上開債務均負連帶保證之責之事實，則據原告提出系爭承諾書影本為據（見本院卷第27、28頁），核與所述，並無不符，且亦為被告所不爭執，自亦得認定為真實。

七、原告進而主張其得請求被告連帶清償上開租金債務及請求被告蘇柏雲清償上開借款債務之事實，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。而查：

（一）系爭土地中有湖之土地原為第164 、165 地號土地，其中

165地號土地於102年間合併至第164地號土地，第164地號土地再於108年10月3日以買賣為原因而移轉登記所有權予訴外人張仁熙，有桃園市大溪地政事務所109年10月29日溪地登字第1090015212號函所附第164地號土地之登記謄本暨異動索引在卷可參（見本院卷第67、77、79、97頁）。可知有湖之第164地號土地出賣日期係在兩造簽立系爭承諾書之後甚明，是被告所辯此筆土地出售後，原告應不得請求按照原訂租金給付乙節，核即無足採。

（二）又被告所辯稱原告將系爭土地租予被告曼姿雅公司後，仍然在其上經營露營區之事實，固為原告所不爭執，且有原告提出其經營露營區所用商號即秘境山丘實業社之發票用之印章照片、商業登記基本資料在卷可佐（見本院卷第59、60頁），而得認定無誤。然查，曾受僱於原告之證人許洺瑜業於本院109年11月3日言詞辯論時到庭證稱：「（問：原告有○○○區○○○路○○○號之1周邊的土地經營露營區？）有，在我105年3月離職之前都還有經營。」、「（系爭土地）一邊租給婚紗公司（即被告）。另一邊婚紗公司有設馬車、電話亭、造型牆一類的景點，就一起使用，後來協商早上10點前露營區的客人可以去拍照。如果他們一早有婚紗客人的話，我們會跟客人講不能過去拍照。」、「（問：有無見聞被告對於承租的土地不能使用的問題來跟原告抱怨？）有。被告認知是兩邊土地都有承租，但老闆（即原告）認為另一邊土地是共同使用。最後才協調剛剛拍照時間的問題。」；另曾為原告管理露營區之證人即原告之子呂書語亦於同日到庭證稱：「（問：在證人任職露營區管理期間，被告與原告之間有無就出租土地的使用權問題發生爭執？）我是106年至108年管理，兩造在期間內沒有發生上述爭執。」、「（問：在上開任職期間內被告有無同意原告以及露營區的消費者在被告承租範圍內承租及拍照？）有，是在10點以前，10點以後我們會請客人盡量別去那邊拍照。下午6點以後我們的客人

就可以自由進出那邊。但那邊也有室內棚，我們就儘量別進去以免發生財產爭議。」等語在卷可參（見本院卷第108至110頁）。由上開證人之證述內容可知，被告曼姿雅公司承租系爭土地時，原告已有在其上兼營露營區之情事，故此情自應為被告所明知，況兩造間亦已就被告承租範圍內土地上之造景物如何可由原告露營區之客戶作為拍照使用之時間範圍為約定，足認原告經營露區之行為，並未影響被告對於所承租系爭土地之使用，自難認被告所抗辯此部分對於租金金額之影響乙節，可得採信。

（三）至被告所辯稱兩造簽立系爭承諾書時，原告同意被告分期給付，按被告曼姿雅公司每個月營業額80%清償，至清償完畢為止，原告並要求債務還清之前需由原告管理被告曼姿雅公司，被告則要求還清之後被告曼姿雅公司須交還被告蘇柏雲經營，惟原告不同意之事實，則按「乙方蘇柏雲前因擔保本書面所示租金、借款債務而與甲方（即原告）在106年3月10日締結之『曼姿雅婚紗開發有限公司股利分配合約書』，雙方合意解除該股利分配契約，溯及失效。並以本書面確認雙方未曾對該契約內容為任何實質上之給予，互無任何回復原狀之義務。」，系爭承諾書第8條有明文約定（見本院卷第28頁）。顯見被告所辯兩造曾成立上開以營業額分期給付之事實，即使屬實，亦因系爭承諾書第8條之約定而經解除無誤。亦即兩造間就前述租金及借款債權債務之內容，仍應以系爭承諾書之約定為準，已足認定無誤。

八、按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之；借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定1個月以上之相當期限，催告返還；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者

，為連帶債務，民法第439 條、第478 條、第272 條第1 項定有明文。再按甲方（即原告）前出租系爭建物坐落之土地予乙方公司（即被告曼姿雅公司）使用，約定每月租金7 萬元整，以現金給付。該定期租賃契約期限已於107 年1 月31日屆滿，算至屆滿當日乙方公司仍積欠甲方11個月租金未償，共計77萬元整，乙方公司承諾負有如數給付之責；截至本契約書簽屬（應為署字之誤）日為止，乙方蘇柏雲前已積欠甲方借貸金額155 萬元整（此部數額已整合借貸本金及過往支分權利息債權在內），並所有借貸本金之交付，前均由乙方蘇柏雲現實上受領無訛。乙方蘇柏雲承諾就本條所揭數額對甲方負有如數返還之責，系爭承諾書第1 條、第4 條亦有明文約定。而原告所主張其自催告被告蘇柏雲返還此借款債務時起迄本件起訴時止，已逾1 個月期間乙節，復為被告所不爭執，則依上開法律規定及系爭承諾書之約定，原告請求被告連帶返還上開租金債務及請求被告蘇柏雲返還上開借款債務，自屬有據。

九、末按給付無確定期限者，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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件係屬金錢給付之債，又無確定期限，則依上揭法律規定，原告就被告應連帶給付及被告蘇柏雲應給付之金額部分，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即109 年9 月26日（見本院卷第41頁送達證書所載）起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，亦屬於法有據。

十、從而，本件原告依民法租賃、連帶債務及系爭承諾書約定之法律關係，請求被告連帶給付原告77萬元；請求被告蘇柏雲給付原告155 萬元，及均自109 年9 月26日起至清償日止，

按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十二、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。

十三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　官　張震武

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　　109　　年　　12　　月　　9　　日

書記官　陳簣濤