

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第983號

原告 保證責任台灣農業合作社聯合社

法定代理人 張啟盟

訴訟代理人 張詠善 律師

複代理人 傅鈺菁 律師

被告 淨芽有機農業有限公司

法定代理人 許淵章

訴訟代理人 宋永祥 律師

複代理人 謝享穎 律師

被告 魏天然

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國109年11月12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0000000元，及被告淨芽有機農業有限公司自民國108年4月26日起、被告魏天然自民國108年5月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣46萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告淨芽有機農業有限公司以新臺幣0000000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。本件電費部分，原告原請求民國107年7月27日起至107年10月25日止，合計新臺幣(下同)000000元(見本院卷第14頁)；嗣於109年3月12日具狀擴張請求107年10月26日起至108年1月22日止，合計86315元(見本院卷第196頁)，因計算錯誤，於109年9月17日具狀請求107年7月27日起至108年1月22日止，合計135028元(見本院卷第243頁)，核屬擴張給付電費期間及減縮給付電費金額應受判決

01 事項之聲明，合於上開法條規定，應予准許，合先敘明。

02 二、被告魏天然受合法之通知，無正當理由，未於言詞辯論期日

03 到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原

04 告聲請准由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告淨芽有機農業有限公司(下稱淨芽公司)邀同

07 被告魏天然為連帶保證人，與原告簽訂租賃協議書(下稱系

08 爭租賃協議書)，承租原告所有位在臺中市○○區○○路○○○

09 ○○號集配中心1樓集配場與地下室冷藏(凍)庫設備(下稱系

10 爭設備)，約定租賃期間自107年8月1日起至112年7月31日止

11 ，共計五年；107年8月1日起至108年7月31日止，每月租金

12 125000元，租賃物之水費、電費、瓦斯費等費用由被告淨芽

13 公司負擔。詎被告淨芽公司未依約給付電費，且自107年10

14 月起即未依約給付租金，原告已於107年10月25日以存證信

15 函通知被告淨芽公司終止租賃契約，爰依租賃契約、連帶保

16 證及民法第227條規定，請求被告連帶給付0000000元「計算

17 式：375000元(107年10月至12月積欠租金)+875000元(108

18 年1月1日起108年7月31日未能收取之租金損失)+135028元(

19 未付電費)=0000000元」，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

20 償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告

21 假執行。

22 二、被告淨芽公司以：系爭設備經兩造合意由訴外人「建偉冷凍

23 設備公司」(下稱建偉公司)檢測結果，均故障無法使用，系

24 爭設備顯不合於約定使用收益之狀態，而與民法第423條規

25 定有違。被告依民法第264條、第441條規定，已於107年9月

26 25日以存證信函通知原告，表示「拒絕給付租金及電費」，

27 並催告「修繕設備」及「調降原告與臺灣電力公司之約定基

28 本電壓」，因原告未交付匹配之可用設備，被告依法有權拒

29 絕給付租金及電費，不負債務不履行責任等語置辯，請求駁

30 回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免

31 為假執行。

01 三、被告魏天然未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何
02 聲明或陳述。

03 參、本院之判斷：

04 一、租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所
05 約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存
06 續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂
07 合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合
08 於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用
09 收益之效果，則應非所問，有最高法院84年度台上字第333
10 號民事裁判要旨可參。系爭租賃協議書附件即設備清冊末固
11 有：「編號2、3、5、6、8均待建偉開機測試」（見本院卷第
12 26頁）之記載，惟證人即建偉公司員工張嘉佑於109年6月18
13 日本院言詞辯論時結證稱：「被告淨芽公司複代理人問：有
14 無去過現場，地下室冷藏冷凍庫及設備進行維修檢測？答：
15 有。」、「被告複代理人問：你去檢測維修107年去幾次？
16 答：時間已久，不太記得，但被告從高雄到台中，比較有印
17 象。」、「被告淨芽公司複代理人問：針對有印象部分，去
18 檢測維修的結果？答：在被告還未遷廠我去檢測，慶全公司
19 是之前的承租人，我印象最深，要把冷凍庫還給原告，所以
20 原告要我去檢修，費用是慶全給付，設備狀況都OK，溫度都
21 達到零下18到20度，冷藏庫設備也沒有問題，因為設備要還
22 給原告，所以我才去測試機器有無正常。」、「被告淨芽公
23 司複代理人問：慶全還給原告後，你還有無去現場檢測過？
24 答：被告從高雄來台中之後我還有去檢測，搬過來前後我都
25 有去檢測過。搬來台中之前我有去檢驗過，搬來台中後我也
26 有再過去檢驗。」、「被告淨芽公司複代理人問：檢測結果
27 如何？證人答那天我去檢測，是原告的謝課長要我過去檢測
28 ，我到現場我先找謝課長有那些機器要做檢測，謝課長說所
29 有機器都要檢測。我先帶儀器冷媒表、電壓表、安培表去檢
30 測，把所有的風扇馬達確認說沒有生鏽卡住，之後再進行機
31 器測試，時間大約10到20分鐘左右，當時有告知兩造如果溫

01 度要達到零下要預冷時間，因為被告老闆有提到電費的問題
02 ．所以最後決定把機器關掉，機器關掉就無法測試，因為要
03 從常溫到達零下溫度，沒有預冷無法測試冷媒是否足夠。」
04 、「被告淨芽公司複代理人問：預冷要多久？答：要依據現
05 場冷凍庫的情形及壓縮機馬力的情形及保溫效果來做判別。
06 」、「被告淨芽公司複代理人問：檢測結束後，你是否曾經
07 跟兩造表示該設備檢測結果究竟是正常、不正常、或有待進
08 一步檢測？答：有跟兩造講，結果是兩種情況，一種是冷媒
09 有漏也是微小而已，第二是因為無法讓我預冷試機，所以無
10 法完全測試走到最後會有什麼樣的狀況。例如冷媒不夠或是
11 其他故障異常的地方。當天冷媒有夠，該機器有裝高低壓保
12 護開關，如果完全沒有冷媒機器是無法走的，如果漏很多也
13 是無法走的，所以當時機器有走到一、二十分鐘。」（見本
14 院卷第260頁至第262頁），堪認系爭設備已由兩造會同建偉
15 公司派員檢測，檢測10到20分鐘左右，因被告淨芽公司怕浪
16 費電費，所以終止檢測。是被告淨芽公司抗辯系爭設備經兩
17 造合意由建偉公司檢測結果，均故障無法使用，其依法有權
18 拒絕給付租金及電費，不負債務不履行責任，即難採信。

19 二、承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
20 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
21 契約；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
22 填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已
23 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所
24 失利益。民法第440條第1項、第260條、第226條分別定有明
25 文。又連帶保證人，即屬民法第273條所稱之連帶債務人。
26 債權人自得直接對之為履行債務之請求。有最高法院76年度
27 台上字第2381號民事裁判要旨可參。系爭租賃協議書第三條
28 約定：「雙方協議租賃期限，自中華民國107年8月1日起至
29 112年7月31日，共計五年。期滿得經雙方同意，再續簽協議
30 書。」、第四條第一款約定：「租賃期間乙方（即被告淨芽
31 公司）每月應支付甲方（即原告）租賃費用如下：1.第一年為

01 新台幣壹拾貳萬伍仟元整/每月。2.第二年增加5%為新台幣
02 壹拾參萬壹仟貳佰伍拾元整/每月。3.第三年增加7%為新台幣
03 幣壹拾參萬參仟柒佰伍拾元整/每月。4.第四年增加9%為新
04 台幣壹拾參萬陸仟貳佰伍拾元整/每月。5.第五年增加10%為
05 新台幣壹拾參萬柒仟伍佰元整/每月。6.以上皆未含稅【5%
06 營業稅由乙方負擔(即被告淨芽公司)】」、第五條第四款後
07 段約定：「乙方(即被告淨芽公司)使用之水費、電費、瓦斯
08 費等費用及營業必須之稅捐，由乙方自行負擔。」。而原告
09 主張被告淨芽公司未依約給付電費，且自107年10月起即未
10 依約給付租金之事實，業據其提出臺灣電力公司繳費通知單
11 等件為證(見本院卷第35頁、第37頁、第39頁，第489頁、第
12 491頁、第493頁)，上開電費合計為135028元，被告淨芽公
13 司違反租賃契約至為明顯。原告業已存證信函催告被告繳納
14 ，否則於107年12月31日終止系爭租賃契約，復據原告提出
15 大肚追分郵局第84號存證信函及回執(見本院卷第29頁至第
16 34頁)為證，系爭租賃協議書已於107年12月31日經原告合法
17 終止，揆諸上開規定，原告自得請求被告淨芽公司給付107
18 年10月至12月積欠租金、租賃期間應負擔之電費及108年1月
19 1日起108年7月31日未能收取之租金損失，合計0000000元「
20 計算式：375000元(107年10月至12月積欠租金)+875000元(
21 108年1月1日起108年7月31日未能收取之租金損失)+135028
22 元(未付電費)=0000000元。而被告魏天然為連帶保證人，
23 依約應對被告淨芽公司所負上開債務負連帶責任。

24 三、從而，原告依租賃契約、連帶保證及民法第227條規定，請
25 求被告連帶給付0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起即
26 被告淨芽公司自108年4月26日起、被告魏天然自108年5月11
27 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
28 予准許。

29 四、原告及被告淨芽公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
30 為假執行，經核並無不合，爰各酌定相當之保金額准許之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本

01 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
02 併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 24 日

05 民事第三庭 法官 劉正中

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決正本送達後20日內，向本院提出上訴狀
08 並表明上訴理由(須附繕本)，如委任律師提起上訴者，應一併繳
09 納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 12 月 24 日

11 書記官 吳克雯