臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第45號

上　訴　人　施正騏
訴訟代理人　鄭植元律師
　　楊家瑋律師
　　王又真律師
被 上訴人　灌頂資產管理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫菁英
訴訟代理人　周村來律師
　　周元培律師
　　洪郁婷律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國107年11月7日本院107年度雄簡字第640號第一審判決提起上訴，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

㈠被上訴人為附表一所示建物（下稱系爭建物）之所有權人，系爭建物則屬門牌號碼屏東縣○○市○○路00號1、2樓（下稱系爭大樓）之一部。被上訴人授權原審被告孫榮吉得代理其出租系爭建物後，孫榮吉即與被上訴人及訴外人邱健太共同擔任出租人，將系爭大樓以每月新臺幣（下同）73萬元出租予訴外人主富服裝股份有限公司（下稱主富公司），並於民國105年1月29日簽立租賃契約（下稱系爭租約）。

㈡被上訴人於系爭租約簽立後，另已透過租金分配表（下稱系爭分配表）同意該租約之租金得存入孫榮吉與上訴人開立之日盛國際商業銀行帳號000-0000000-000之帳戶中（下稱系爭帳戶），並同意被上訴人每月可分得之租金數額為2萬6,5

38元，顯見被上訴人實已委託上訴人、孫榮吉、邱健太出租系爭建物（下稱系爭委任契約）。

㈢惟孫榮吉與上訴人迄未發放主富公司已存入系爭帳戶之租金，故就105年6月15日至107年4月14日共22個月期間（下稱系爭期間），扣除其願給付予孫榮吉之2個月租金報酬後，上訴人與孫榮吉仍當給付被上訴人53萬0,760元【計算式：2萬6,538元X20＝53萬0,760元】，故依民法第541條第1項提起本件訴訟，如認系爭委任契約未為成立，則類推適用民法第597 條請求上訴人與孫榮吉返還保管租金，並聲明：孫榮吉與上訴人應給付被上訴人53萬0,760元，及自107年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：系爭帳戶所存之租金，部分為系爭大樓全體區分所有權人之租金，上訴人未取得該租金所有權，無從對被上訴人為給付；況孫榮吉未獲系爭大樓全體區分所有權人同意，即將系爭大樓出租予主富公司，各區權人就租金分配方式未達成合意，難認被上訴人得先予請求；況就系爭租約相關爭議，另有法院認定孫榮吉不得向系爭大樓所有權人請求報酬及管理費，更不宜先行給付被上訴人部分系爭帳戶內之數額等語以為抗辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人部分勝訴之判決，認定系爭委任契約實已成立，惟考量收取租金之給付並無確定期限，判命上訴人與孫榮吉應給付被上訴人53萬0,760元及如附表二所示之利息，並駁回其餘請求，被上訴人就其敗訴部分未聲明不服已告確定，孫榮吉部分未為上訴亦已確定，上訴人就其敗訴部分提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第657頁至第658頁）：

㈠被上訴人為系爭大樓之部分所有權人。

㈡被上訴人於104 年12月12日前授權孫榮吉出租系爭建物，約定出租成功後，應給付孫榮吉報酬2 個月租金及4 %管理

費。

㈢孫榮吉、上訴人及邱健太與主富公司就系爭大樓簽訂系爭租約，約定租金每月73萬元（扣除二代健保、所得稅後為72萬1,230元），主富公司並同時將105年6月15日起至106年6月14日止共計12個月之租金，以每月72萬1,230元，開立12張支票交由孫榮吉、上訴人代理簽收，支票均已兌現且存入系爭帳戶內。

㈣孫榮吉曾以租金73萬元製作系爭分配表（見原審卷第139頁至第144頁），上載有系爭大樓所有權人各出租可得之金額，被上訴人部分租金為2 萬7,644 元，扣除二代健保、所得稅及管理費，每月應收租金為2萬6,538 元，兩造均於該分配表之「分配金額欄位」及「租金分配附註事項」後簽名。

㈤嗣因系爭大樓所有權人對於是否授權出租發生糾紛，故主富公司於租約成立後第2年與所有權人協調，將部分租金由所有權人直接領取，惟被上訴人並未與主富公司另行協議，主富公司按系爭分配表所載被上訴人每月租金2萬7,644元（此為未扣除管理費之原總租金數額）連同其他未另行協議之所有權人依系爭分配表所載金額，自106年6月15日起開立抬頭為上訴人、孫榮吉之支票16萬4,099元（扣除所得稅、二代健保），交予上訴人存入系爭帳戶。

五、得心證之理由：

㈠系爭委任契約是否已成立？

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第528條、第153條分別定有明文。

2.經查，系爭大樓之門牌號碼雖為「屏東市○○路00號1、2樓」，然兩造於原審均不爭執系爭大樓屬區分所有建物，被上訴人稱此處個人都有獨立之專有建號，上訴人亦稱此處像是商場形式（見原審卷第133頁反面），再觀系爭分

配表之「建物門牌欄」所載之形式以及系爭建物之門牌號碼，可知系爭大樓實已細分出眾多獨立建號，如屬該大樓1樓部分者，門牌號碼即以「25之幾」此方式編列，而屬該大樓2樓部分者，則以「25號2樓之幾」此方式編列，依此產權型態，可知系爭大樓應為數個專有部分之集合體，而非公寓大廈之共有部分。又被上訴人為系爭建物之單獨所有權人，為兩造所不爭執，並有系爭建物第二類謄本在卷可查（見原審卷第72頁至第77頁），依法被上訴人本得於法令限制範圍內，自由使用、收益其專有之系爭建物，而不受其他區分所有權人之使用意向所影響。

3.另出租他人之物本屬債權行為、負擔行為，即以發生債務關係(給付義務)之法律行為，僅因租約之締結，使出租人負有交付租賃物於承租人使用、收益之義務，而承租人負有給付租金之義務，縱未獲得他人之同意，此租賃契約仍屬有效。縱然上訴人、孫榮吉或邱健太「未」獲得系爭大樓「全部」專有部分所有人之同意，其與主富公司締結之系爭租約仍為有效。上訴人雖質疑孫榮吉未獲得系爭大樓全數所有人之授權，即與主富公司締結系爭租約，並將系爭大樓出租予主富公司，惟此至多僅生未實際授權之所有人，後續是否欲向主富公司主張無權占用、或向系爭租約之出租人主張法律責任之問題而已，並不因此影響系爭租約之效力。

4.再觀系爭租約於105年1月29日訂立後（見原審卷第59頁至第64頁），孫榮吉於105年2月就主富公司願給付之每月租金73萬元，已依系爭大樓所有人之名冊製作系爭分配表，載明其所計算各所有人可領取之「原總金額欄」以及扣除租賃所得、二代健保、手續費後之「實收租金欄」，並且於「租金分配附註事項」載明「一、區分所有權人產權如有移轉、設定他項權利或被查封，應立即通知出租人代表孫榮吉，辦理租金移轉手續。二、同意聘僱一位專人辦理1、2樓租金轉帳發放、分配表變更製作、開會安排及通

知、所有權人詢問窗口、文書處理、所有權人變動之更正。三、2年多之整合與開發，其人事、廣告、場地租借及餐飲、交通、作業、影印、郵電等及其他一切費用，同意由第1、2份租金扣除給付。四、分配表所載租金分配額、其租賃所得及二代健保等扣除額如有錯誤，應於簽認之日起5日內請求更正、逾期概不負責。五、押租金3個月，月租金支票12張，同意存於日盛銀行孫榮吉、施正騏等二人聯名帳戶(支領時由孫榮吉、施正騏及邱健太等三人會章領取）」等詞（見原審卷第142頁至第143頁），另將該表交由各所有人簽名確認，是依常情，可認於系爭分配表上簽名確認之人，已承認系爭租約之效力，且均同意系爭租約之租金得暫存入系爭帳戶中，後續簽名者。每月可分配之租金數額即如系爭分配表上之「實收租金欄」所載。

5.是觀上訴人、孫榮吉及邱健太既於105年1月29日就與主富公司締結系爭租約（見原審卷第59頁至第64頁），為向主富公司收受系爭租約之租金，上訴人與孫榮吉亦於105年2月2日就已開立系爭帳戶，並有系爭帳戶存摺封面、內頁在卷可查（見原審卷第153頁至第154頁），再觀兩造均有於105年2月製作之系爭分配表「分配金額欄位」及「租金分配附註事項」後簽名，後續主富公司之租金陸續存入系爭帳戶中（見原審卷第6頁），另查本院整理之不爭執事項㈤，上訴人亦持續於106年6月15日起將主富公司給付系爭租約之部分租金持續存入系爭帳戶內（見本院卷第48頁），綜合上開事實，可認被上訴人實有委託上訴人、孫榮吉及邱健太出租系爭建物予主富公司，並同意先由上訴人及孫榮吉以系爭帳戶收取租金，後願每月受分配「實收租金欄」所載2萬6,538元之意（見編號122部分，原審卷第140頁），再觀上訴人亦有締結系爭租約、開立系爭帳戶、於系爭分配表簽名並有陸續將被上訴人於系爭租約可領取之租金存入系爭帳戶等舉，可認上訴人亦已有承諾允

為處理之情事，系爭委任契約自已有效成立。

6.縱認系爭分配表確有部分所有人並未簽名，然系爭大樓依據前述，本屬數個專有部分之集合體，故各專有部分之所有人均得獨立決定要如何使用、收益其專有部分，且系爭租約之效力，亦不因部分所有人未同意而導致無效，堪認系爭大樓各專有部分之所有人，應可就已成立之系爭租約，個別決定是否願依系爭分配表「實收租金欄」所載之分配金額，委任上訴人、邱健太、孫榮吉出租其位於系爭大樓之專有部分，並由孫榮吉與上訴人先以系爭帳戶代收前開金額。是上訴人辯稱該等委任關係存在於「系爭大樓全體區分所有權人」與「上訴人、邱健太、孫榮吉」之間，應不可採。

7.縱有部分系爭大樓之專有部分所有人並未於系爭分配表上簽名，以致系爭租約之租金後續應如何分配或可能生有爭議，然此亦屬未簽名者與系爭租約共同出租人間，應再行解決之問題，而與上訴人應依系爭委任契約履行之義務無涉，自不得依此作為拒絕履行受任人義務之事由。

㈡被上訴人可否向上訴人及孫榮吉請求給付53萬0,760元及附表二所示之利息？

1.按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第541條第1項定有明文。上訴人與與孫榮吉依系爭委任契約，代被上訴人收取出租系爭建物之租金，就系爭期間中「自105年6月15日起至106年6月14日止」部分，主富公司業將租金，開立12張票面金額為72萬1,230元之支票，交付上訴人與孫榮吉，並已存入系爭帳戶中，為兩造所不爭執且有系爭帳戶存摺內頁在卷可查（見本院卷第48頁），另系爭期間中「自106年6月15日起至107年4月14日止」之部分，由於被上訴人並未變更租金給付方式，主富公司即依系爭租約，將被上訴人可分得之金額開立支票交付上訴人，另有主富公司之函覆在卷可查（見原審卷第209頁至第210頁），可認被上訴人依系爭分

配表可受領系爭期間之租金確實均已存於系爭帳戶內。是被上訴人請求上訴人及孫榮吉給付其因處理委任事務而以系爭帳戶收取之53萬0,760元及附表二所示之法定遲延利息，當屬有據。

2.又按稱不動產者，謂土地及其定著物。又稱動產者，為前條所稱不動產以外之物。另動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。民法第66條第1項、第67條、第761條第1項分別定有明文。是系爭租約第3條第3項約定租金給付方式需開立抬頭為「上訴人、孫榮吉」之支票（見原審卷第60頁），且上訴人、孫榮吉亦將前開支票兌領後之金錢存於系爭帳戶中，可認此等金錢動產，本應為系爭帳戶所有人所有，而不因帳戶所有人與他人另有委任契約或其他債權關係存在，更易目前存於系爭帳戶內金錢所有權歸屬之情形。是上訴人辯稱該帳戶內之金錢，部分為系爭大樓所有人就系爭大樓可收取之租金，所有權歸屬於系爭大樓所有人，上訴人並未取得被上訴人之租金（見本院卷第557頁至第559頁），或稱被上訴人僅得請求系爭帳戶給付，而不得請求上訴人為給付等辯稱，自不可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭委任契約請求上訴人與孫榮吉應給付被上訴人53萬0,760元及附表二所示之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分判決命上訴人及孫榮吉如數給付，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日

民事第一庭　審判長法　官　蔣志宗

法　官　劉定安

法　官　葉晨暘

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　吳良美

【附表一】

編號	建號	門牌號碼	卷證
1	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00號2樓之24	見原審卷第73頁
2	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00號2 樓之28	見原審卷第74頁
3	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00號2 樓之38	見原審卷第75頁
4	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00號2 樓之48	見原審卷第76頁
5	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00號2 樓之63	見原審卷第77頁
6	屏東市○○○段○○段000○號	屏東市○○路00○00號	見原審卷第72頁

【附表二】

編號	本金（新臺幣）	利息計算期間	利息（週年利率%）
1	26萬5,380元	自107年3月16日起至清償日止	5
2	26萬5,380元	自107年5月17日起至清償日止	5