

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1166號

原告 晏洋建設股份有限公司

法定代理人 姜幸君

原告 施正騏

李泰政

李淑卿

程玟瑄

黃雪清

蘇秀錦

劉良姻

蔡基盟

蔡王素絹

潘忠慶

邱傑

邱明

邱琦容

邱雅敏

邱郁方

邱靜莉

邱王青霜

杜邱靜惠

邱靜娜

陳美麗

王素雲

王勝雄

共同

訴訟代理人 鄭植元律師

01 複 代理人 王又真律師

02 被 告 孫榮吉

03 0000000000000000

04 上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國114年4月30日言
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 一、原告應於被告將存放於台北富邦銀行前金分行之帳號000-00
08 000000-000之帳戶內，提領如附表一所示之金額，及自民國
09 113年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息予原告之同時，給付被告如附表三（B）、（C）所示之
11 金額。

12 二、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止
13 加給按週年利率百分之5計算之利息。

14 三、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣523萬6,992元為
15 原告預供擔保，得免為假執行。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已
19 為本案之言詞辯論者，應得其同意。又訴狀送達後，原告
20 不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項
21 之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255
22 條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明
23 ：（一）被告應協同原告施正騏，將存放於台北富邦銀行前金
24 分行之聯名帳號000-00000000-000之帳戶內，提領如附表
25 一所示之金額予原告，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
26 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保
27 請准宣告假執行（本院卷第11頁）。嗣於民國114年4月30
28 日言詞辯論期日減縮訴之聲明為：（一）被告應將存放於台北
29 富邦銀行前金分行之聯名帳號000-00000000-000之帳戶
30 內，提領如附表一所示之金額予原告，及自起訴狀繕本送
31 達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

01 息。(二)願供擔保請准宣告假執行(本院卷第471頁),並
02 撤回原告龔憲樑對被告之起訴,經被告當庭表示同意,有
03 言詞辯論筆錄在卷可稽(本院卷第474至475頁)。揆諸前
04 揭規定,原告變更訴之聲明及撤回部分,於法相符,應予
05 准許。

06 二、按不合於第1項及第2項之訴訟,法院適用簡易程序,當事
07 人不抗辯而為本案之言詞辯論者,視為已有前項之合意,
08 民事訴訟法第427條第4項定有明文。本件原告依民法第54
09 1條第1項規定,請求被告提領如附表一所示之金額與原
10 告,非屬民事訴訟法第427條第1項、第2項所定之簡易事
11 件,惟兩造均不抗辯而為本案之言詞辯論,依前揭規定,
12 視為已有適用簡易程序之合意,是本件應適用簡易程序審
13 理之。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張:原告為門牌號碼屏東市○○路00號1、2樓建物
16 (下稱系爭建物)之部分所有權人,於104年12月12日授
17 權被告出租。嗣於105年1月29日由被告覓得訴外人主富服
18 裝股份有限公司(下稱主富公司)願承租系爭建物,並由
19 系爭建物中所有權人施正騏、邱建太及被告代表向主富公
20 司簽訂租賃契約(下稱系爭租約),約定每月租金新臺幣
21 (下同)73萬元(需另扣租賃所得稅8,770元),由主富
22 公司將105年6月15日至106年6月14日共計12月,每月租金
23 72萬1,230元,以開立12張支票方式支付,並按約定存入
24 施正騏與被告在高雄市日盛銀行前金分行(現為台北富邦
25 銀行前金分行,以下同)設立之聯名帳戶帳號000-000000
26 00-000(下稱系爭帳戶,嗣變更為被告名義)代收。被告
27 曾於105年2月26日以租金73萬元製作分配表(下稱系爭分
28 配表),載有系爭建物授權出租所有權人每月可得租金,
29 原告自105年6月15日至106年6月14日可得租金如附表一所
30 示,被告迄未給付等語。為此,爰依民法第541條第1項規
31 定,提起本件訴訟。並聲明:(一)被告應將存放於系爭帳戶

01 內，提領如附表一所示之金額予原告，及自起訴狀繕本送
02 達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
03 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：伊同意原告請求給付租金之金額，惟原告應給
05 付伊第1、2個月租金之委任報酬，且依照系爭分配表，原
06 告每月應給付如附表二所示之代收租金手續費4%，故就
07 原告應給付委任報酬及自105年6月15日起計算至113年10
08 月14日止代收租金每月4%之手續費，合計為364萬867元
09 被告行使同時履行抗辯權等語，以資答辯。並聲明：(一)原
10 告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
11 假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)原告為系爭建物之部分所有權人，於104年12月12日授權
14 被告出租系爭建物（本院卷第188頁）。

15 (二)105年1月29日被告覓得主富公司承租系爭建物，並由原告
16 施正騏、訴外人邱建太及被告為代表人，與主富公司簽訂
17 系爭租約，105年6月15日至106年6月14日共12月，每月租
18 金72萬1,230元，主富公司以開立12張支票方式支付，並
19 按約定存入施正騏與被告設立之系爭帳戶內代收（本院卷
20 第188頁）。

21 (三)授權被告出租系爭建物之共有人為系爭分配表所示之人
22 （本院卷第284頁）。

23 (四)原告與被告約定給付「被告2個月租金之委任報酬（按：
24 此部分由原告與系爭分配表所示其他授權共有人各按其比
25 例，給付被告合計相當於系爭建物出租租金2月之金
26 額）」及「每人每月所得分配租金4%手續費」（本院卷
27 第452頁）。

28 (五)系爭帳戶截至113年11月13日止之餘額為1,243萬1,064元
29 （本院卷第400頁）。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，

01 應交付於委任人，民法第541條第1項定有明文。經查，原
02 告主張為系爭建物之部分所有權人，於105年1月29日由施
03 正騏、邱建太及被告代表向主富公司就系爭建物簽訂租賃
04 契約，約定每月租金73萬元（需另扣租賃所得稅8,770
05 元），由主富公司將105年6月15日至106年6月14日共計12
06 月，每月租金72萬1,230元，以開立12張支票方式支付，
07 存入系爭帳戶代收，依系爭分配表原告自105年6月15日至
08 106年6月14日可分得如附表一所示之租金，為被告所同意
09 給付（本院卷第401頁），依民事訴訟法第280條第1項前
10 段規定，即應視同自認原告之主張，是原告依民法第541
11 條第1項規定請求被告自系爭帳戶提領如附表一所示之金
12 額給付予原告，於法有據，應予准許。

13 (二)原告與被告約定系爭租約成立後，被告代為收取租金，被
14 告得向原告各收取相當於2個月租金之報酬及按每月租金
15 計算之4%手續費，為兩造所不爭執（本院卷第452頁、第
16 472頁），原告則主張因被告未盡善良管理人之責，所以
17 無須支付二個月租金報酬，及每月4%租金手續費等語，
18 經查：

19 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
20 得拒絕自己之給付，民法第264條第1項定有明文。所謂
21 同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務
22 契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，
23 且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關
24 係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院95年台上字第
25 1489號判決意旨參照）。

26 2.依系爭分配表「租金分配附註事項」第三點約定載明
27 「2年多之整合與開發，其人事、廣告、場地租借及餐
28 飲、交通、作業、影印、郵電等及其他一切費用，同意
29 由第1、2份租金扣除給付。」等語（本院卷第37頁），兩
30 造就被告可收取之報酬，已約定由原告依系爭分配表可
31 受領之第1、2個月租金（即105年6月、7月）中扣除給

01 付。揆諸前揭說明，被告即非不得以原告尚未給付委任
02 報酬行使同時履行抗辯權。然主富公司自106年6月15日
03 起，所應給付原告之租金，已與原告另行簽訂租約，主
04 富公司依新約逕行給付予原告，而未再依系爭租約匯入
05 系爭帳戶內等情，為兩造所不爭執（本院卷第473
06 頁），是被告實際提供勞務給付僅為第一年代收取原告
07 可得之租金，被告自第2年起即無為原告代收租金之
08 勞務給付，且被告未就第2年整合與開發，其人事、廣
09 告、場地租借及餐飲、交通、作業、影印、郵電等及其
10 他一切費用，提出證據證明其有付出相當勞務，是被告
11 抗辯原告應按其等比例給付相當於2個月租金云云，即
12 非可採。準此，依照被告勞務給付之比例，被告僅得請
13 求原告按其等比例給付相當於1個月租金即如附表三
14 （B）所示之金額，行使同時履行抗辯權，逾此範圍之
15 部分，不應准許。

- 16 3. 被告抗辯其所得向原告請求4%手續費之期間，應自105
17 年6月15日起計算至113年10月14日止云云（本院卷第45
18 1頁）。惟查，兩造就被告可收取之報酬，已約定由原告
19 依租金分配表可受領之第1、2個月租金（即105年6
20 月、7月）中扣除給付，並經本院認被告僅得請求相當1
21 個月租金之報酬，則自無再重複扣除第1個月之4%手續
22 費之餘地。又主富公司自106年6月15日起，每月所應給
23 付之租金即以逕行給付與原告，為兩造所不爭執（本院
24 卷第473頁），足認自106年6月15日起，被告即無代收
25 主富公司因承租系爭建物所給付予原告之租金；復參以
26 原告與被告就上開4%手續費係約定按月自原告得收取
27 之每月租金中預先扣除，此觀租金分配表所載之實收租
28 金數額已扣除4%手續費自明（本院卷第31至38頁），足
29 認被告於完成代收系爭建物租金之委任事務時，原告始
30 負給付4%手續費之義務，則被告既自106年6月15日起
31 即未為原告代收租金，該部分委任事務尚未處理完成，

01 自難認被告可對原告收取106年6月15日後之4%手續
02 費。被告據以主張行使同時履行抗辯權，自非可採。準
03 此，被告抗辯原告應給付4%手續費應為105年7月至106
04 年5月共計11月之4%手續費即如附表三（C）欄位所示
05 之金額，據以主張同時履行抗辯權，即屬有據，逾此範
06 圍之部分，自非可採。

07 4.原告雖指稱被告未盡善良管理人注意義務云云，系爭租
08 約固衍生數件訴訟案件之糾紛，惟被告自105年6月15日
09 至106年6月14日止確實依約代為收取原告所應得之租
10 金，原告自105年6月15日至106年6月14日可得之租金並
11 無因其他訴訟事件而受有損害，故原告此節主張，尚非
12 可採。

13 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
15 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
16 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
17 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
18 延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
19 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
20 百分之五，民法第478條前段、第229條第2項、第233條第
21 1項、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於
22 113年3月20日送達被告，有本院送達證書1紙附卷可稽

23 （本院卷第59頁），是原告併請求被告給付自本件起訴狀
24 繕本送達被告之翌日即113年3月21日起至清償日止，按週
25 年利率百分之5計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。

26 六、綜上所述，原告依民法第541條第1項規定，請求被告應將
27 存放於系爭帳戶內，提領如附表一所示之金額，及自民國
28 113年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息予原告之同時，給付被告如附表三（B）、（C）所
30 示之金額，為有理由，應予准許。

31 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適

01 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
02 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2
03 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假
04 執行之宣告。

05 八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經
06 本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附
07 此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1
09 項、第91條第3項。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
11 高雄簡易庭 法 官 張浩銘

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
17 書 記 官 林家瑜

18 附表一：

19

編號	原告姓名	請求金額（新臺幣）
1	晏洋建設股份有限公司	2,366,892元
2	李泰政	66,000元
3	李淑卿	66,000元
4	程玟瑄	44,796元
5	黃雪清	57,684元
6	蘇秀錦	53,448元
7	劉良姻	58,512元
8	蔡基盟	39,480元
9	潘忠慶	75,936元
10	邱傑	319,992元

(續上頁)

01

11	邱琦容	192,000元
12	邱雅敏	192,000元
13	邱郁方	200,856元
14	邱靜莉	193,896元
15	邱王青霜	146,700元
16	杜邱靜惠	269,616元
17	邱靜娜	294,024元
18	陳美麗	218,724元
19	王素雲	78,132元
20	王勝雄	112,884元
21	蔡王素絹	44,844元
22	邱明	63,132元
23	施正騏	81,444元
總計		5,236,992元

02

附表二：

03

編號	原告姓名	原總租金	租賃所得稅 10%預扣	二代健保1. 91%	手續費4%	實得租金額
1	晏洋建設股份有限公司	197,241	0	0	7,890	189,351
2	李泰政	5,500	0	0	220	5,280
3	李淑卿	5,500	0	0	220	5,280
4	程玟瑄	3,733	0	0	149	3,584
5	黃雪清	4,807	0	0	192	4,615
6	蘇秀錦	4,454	0	0	178	4,276
7	劉良姻	4,876	0	0	195	4,681
8	蔡基盟	3,290	0	0	132	3,158
9	潘忠慶	6,328	0	0	253	6,075
10	邱傑	26,666	2,667	509	1,067	22,423
11	邱琦容	16,000	0	0	640	15,360
12	邱雅敏	16,000	0	0	640	15,360

(續上頁)

01

13	邱郁方	16,738	0	0	670	16,068
14	邱靜莉	16,158	0	0	646	15,512
15	邱王青霜	12,225	0	0	489	11,736
16	杜邱靜惠	22,468	2,247	429	899	18,893
17	邱靜娜	24,502	2,450	468	980	20,604
18	陳美麗	18,227	0	0	729	17,498
19	王素雲	6,511	0	0	260	6,251
20	王勝雄	9,407	0	0	376	9,031
21	蔡王素絹	3,737	0	0	149	3,588
22	邱明	5,261	0	0	210	5,051
23	施正騏	6,787	0	0	271	6,516

02

附表三：

03

編號	原告姓名	被告抗辯原告應付2個月租金額(A)	原告應付相當於1個月租金報酬(B)	原告應給付4%手續費(C)
1	晏洋建設股份有限公司	394,482	197,241元	7,890×11月=86,790元
2	李泰政	11,000	5,500元	220×11月=2,420元
3	李淑卿	11,000	5,500元	220×11月=2,420元
4	程玟瑄	7,466	3,733元	149×11月=1,639元
5	黃雪清	9,614	4,807元	192×11月=2,112元
6	蘇秀錦	8,908	4,454元	178×11月=1,958元
7	劉良姻	9,752	4,876元	195×11月=2,145元
8	蔡基盟	6,580	3,290元	132×11月=1,452元
9	潘忠慶	12,656	6,328元	253×11月=2,783元
10	邱傑	53,332	26,666元	1,067×11月=11,737元
11	邱琦容	32,000	16,000元	640×11月=7,040元
12	邱雅敏	32,000	16,000元	640×11月=7,040元
13	邱郁方	33,476	16,738元	670×11月=7,370元
14	邱靜莉	32,316	16,158元	646×11月=7,106元
15	邱王青霜	24,450	12,225元	489×11月=5,379元
16	杜邱靜惠	44,936	22,468元	899×11月=9,889元
17	邱靜娜	49,004	24,502元	980×11月=10,780元
18	陳美麗	36,454	18,227元	729×11月=8,019元
19	王素雲	13,022	6,511元	260×11月=2,860元
20	王勝雄	18,814	3,407元	376×11月=4,136元
21	蔡王素絹	7,474	3,737元	149×11月=1,639元

(續上頁)

01

22	邱明	10,522	5,261元	210×11月=2,310元
23	施正騏	13,574	6,787元	271×11月=2,981元