

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第93號

原告

即反訴被告 吳嘉倫

吳旭倫

吳碩倫

上三人共同

訴訟代理人 陳振東律師

複代理人 鄧凱元律師

被告

即反訴原告 金興發股份有限公司

法定代理人 魏鳳珍

被告 詹志明

上二人共同

訴訟代理人 李友晟律師

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國115年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應自民國114年8月11日起至115年8月10日止，按月連帶給付原告吳嘉倫新臺幣貳拾伍萬陸仟元。

二、被告應自民國114年8月11日起至115年8月10日止，按月連帶給付原告吳旭倫新臺幣參拾伍萬陸仟元。

三、被告應自民國114年8月11日起至115年8月10日止，按月連帶給付原告吳碩倫新臺幣參拾萬壹仟元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第一項於原告吳嘉倫按月以新臺幣捌萬伍仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣貳拾伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六、本判決第二項於原告吳旭倫按月以新臺幣壹拾壹萬捌仟陸佰
02 陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺
03 幣參拾伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 七、本判決第三項於原告吳碩倫按月以新臺幣壹拾萬零參佰參拾
05 參元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣參
06 拾萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

09 二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

10 事實及理由

11 壹、本訴部分：

12 一、原告主張：被告金興發股份有限公司（下稱被告金興發公
13 司）與原告就臺北市○○○路○段00○○000號（下稱系爭
14 房屋）於民國113年7月9日簽立房屋租賃契約作為經營金興
15 發生活百貨賣場之營業之用，租期為113年8月11日至115年8
16 月10日（下稱系爭租約），並由被告詹志明擔任被告金興發
17 公司即承租人之系爭租約連帶保證人；嗣於114年3月間，被
18 告詹志明告知原告吳碩倫，因上開門市營運效果不佳，欲提
19 前終止系爭租約，被告金興發公司並於114年4月28日函知原
20 告提前終止租約，且將終止日訂於114年7月31日，隨後推遲
21 至同年8月10日，並擅自定該日為點交日，然依系爭租約第
22 十條明文約定「本契約於期限屆滿前，不得終止租約。」，
23 是被告依系爭約定，並無單方任意終止系爭租約之權，被告
24 金興發公司仍需依約按月給付租金予原告，而被告金興發公
25 司自114年8月11日起即未依系爭租約給付租金，爰依系爭租
26 約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應自114
27 年8月11日起至115年8月10日止，按月連帶給付原告吳嘉
28 倫、吳旭倫、吳碩倫各新臺幣（下同）256,000元、356,000
29 元、301,000元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則均以：原告已依被告金興發公司之通知，於114年8月
31 10日收回系爭房屋鐵捲門控制器並與被告金興發公司人員完

01 成點交，其後原告亦已向台電公司申請用電戶名變更，是系
02 爭租約於114年8月10日已經兩造合意終止；何況，原告已收
03 回系爭房屋而未再提供租賃標的物予被告金興發公司，被告
04 自得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金等詞，資為抗辯，
05 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔
06 保，請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告與被告金興發公司就系爭房屋簽立系爭租約，被告詹志
09 明則為被告金興發公司就系爭租約之連帶保證人，而依系爭
10 租約約定被告金興發公司於租賃期間應按月分別繳納租金25
11 6,000元、356,000元、301,000元予原告吳嘉倫、吳旭倫、
12 吳碩倫，被告金興發公司自114年8月11日起即未依系爭租約
13 繳納上開租金等情，業據原告提出系爭租賃契約、公證書、
14 存證信函為證（見本院卷第17至25、55至57頁），且為被告
15 所未爭執，是原告主張此部分事實，堪信為真實。

16 (二)而按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是原告對於自己主
18 張之事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並
19 提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，應負證明之
20 責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院110年度台上字第1
21 804號判決意旨參照）。被告抗辯被告金興發公司於114年8
22 月10日前，已以存證信函通知原告終止系爭租約，而於114
23 年8月10日，被告金興發公司依約將系爭房屋清空，原告亦
24 有於當日至系爭房屋與被告金興發公司之總務人員點交系爭
25 房屋、索回鐵捲門遙控器、向台電公司申請用電戶名變更，
26 足見系爭租約已於114年8月10日經兩造合意終止等詞，則為
27 原告否認，依前開說明，被告自應就系爭合約業經兩造合意
28 終止之事實，負舉證之責。經查：

29 1.被告金興發公司於114年8月10日前確有寄予原告存證信函表
30 示終止系爭租約等情，有上開存證信函在卷可憑（見本院卷
31 第39至41、45至49頁），然系爭租約於期限屆滿前，不得終

01 止契約，既經系爭第十條約明在卷，被告金興發公司即無單
02 方終止契約之權利，是被告金興發公司前開歷次以存證信函
03 向原告表示終止系爭租約，自不生終止契約之效力，核屬無
04 疑。

05 2.被告另提出訴外人吳秀達114年8月11日回報書為證（見本院
06 卷第133頁），然觀諸上開回報書，係以訴外人吳秀達為被
07 告金興發公司總務之名義書立「城中房東吳碩倫已於民國11
08 4年8月10日晚間，至城中門市（地址：台北市○○區○○
09 路○段00號），當場檢查空屋以後，向本人索回大門中間
10 門、右側門各一副鐵捲門遙控器，一位陪同房東前往的人指
11 著鐵捲門上方表示：晚上就會全部換好（可能是指鐵捲門接
12 收器）。特此回報，以利備查。」等內容，然經原告否認是
13 原告吳碩倫，而係原告吳嘉倫有於上開時間、地點有取得上
14 開鑰匙，當日係因原告吳嘉倫至現場見被告金興發公司已在
15 拆遷，對方交付鑰匙，原告吳嘉倫也只能收下，但是自被告
16 雇請之清潔工取回，並非被告金興發公司辯稱之總務人員等
17 詞（見本院卷第142頁），而原告既於114年3月27日、同年5
18 月12日、同年7月29日、同年8月22日分別以顏朝彬律師事務
19 所114年度朝律字第2、3、4號函及存證信函（見本院卷第35
20 至37、43、51至53、55至頁），已明確向被告表示不同意終
21 止系爭租約之意，實難認原告有何欲與被告金興發公司合意
22 終止系爭租約之情；何況，系爭租約既為原告共同與被告金
23 興發公司簽立，原告既均否認有授權原告吳嘉倫處理系爭租
24 約事宜，縱系爭房屋鑰匙有交予原告吳嘉倫，亦無從據此推
25 認原告吳嘉倫有何經授權並代理全體原告為終止系爭租約之
26 表示，被告以鑰匙交付之事實，實無從證明原告與被告金興
27 發公司間確有合意終止租約。

28 3.至被告另抗辯原告已向台電公司申請用電戶名變更等節，雖
29 為原告所不否認，堪信為真；然查，被告金興發公司既已自
30 認其已自行遷出系爭房屋等節，足認被告金興發公司實際上
31 業已無於系爭房屋營業，自無可能再行繳納系爭房屋相關電

01 費，而系爭房屋係於114年10月13日申請，並於同年月14日
02 始完成變更，倘原告確有與被告金興發公司於114年8月10日
03 即有合意終止系爭租約之意，自應於被告金興發公司預告搬
04 遷日之前後即前往辦理用電戶過戶，而無可能遲至約2月後
05 始為前開過戶申請，是原告主張其申請用電戶名變更係為繳
06 納電費以免日後有遭斷電，而徒增須再申請復電之困擾等
07 詞，尚屬可採，被告徒以前詞遽論用電戶過戶即可證明系爭
08 租約業經合意終止之事實，難以憑採。

09 4.是依前開被告所舉證據，均無從認定系爭租約業經兩造合意
10 終止之事實，被告復稱無其餘事證證明上開事實等詞（見本
11 院卷第143頁），應認被告舉證不足；至被告另辯稱原告已
12 取走系爭房屋鑰匙，而未能提供租賃物供使用，被告金興發
13 公司行使同時履行抗辯權，自毋庸給付前開租金等詞，然系
14 爭房屋鑰匙既係被告自行交予原告，且原告並未有不願履行
15 系爭租約之情，亦經原告陳明在卷（見本院卷第143頁），
16 被告復未舉證證明被告有何不願履行之事實，被告此部分抗
17 辯，亦屬無據。

18 5.末按，民事訴訟法第246條所定將來給付之訴，於被告（債
19 務人）有到期不履行之虞時，債權人即得提起之，倘債務人
20 對於債權人請求所由生之法律關係有所爭執，或對於繼續性
21 之債務，就已屆履行期之債務，有不為履行或拒絕履行之情
22 形，即得認債務人就未屆履行期部分，有到期不履行之虞，
23 債權人自得提起將來給付之訴（最高法院92年度台上字第21
24 84號民事判決意旨參照）。查系爭租約既未經合意終止而失
25 其效力，原告自得依系爭租約及連帶保證之約定，請求被告
26 按月連帶給付原告前開租金，而被告金興發公司既未依約給
27 付已屆清償期之租金，且拒絕給付，業經本院認定如前，對
28 於尚未屆期之租金，實無自為履行之可能，是認被告顯均有
29 到期不履行之虞，原告自有預為請求之必要，堪以認定。

30 (三)從而，原告依系爭租約，請求被告應連帶給付如主文第一至
31 三項所示，均為有理由，應予准許。

01 四、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
02 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
03 係促使法院職權之發動，附此說明。又兩造陳明願供擔保聲
04 請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額准
05 許之。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

09 貳、反訴部分：

10 一、反訴原告金興發公司主張：反訴原告金興發公司於簽立系爭
11 租約時，業已分別交付反訴被告吳嘉倫、吳旭倫、吳碩倫各
12 512,000元、712,000元、602,000元押金（下合稱系爭押
13 金），系爭房屋已於114年8月10日完成點交，並將鑰匙返還
14 原告吳嘉倫，其後原告亦已變更系爭房屋電表姓名而過戶，
15 是系爭租約於114年8月10日已經兩造合意終止，是依系爭租
16 約第4條約定，反訴被告應返還反訴原告系爭押金，爰依金
17 興發公司之法律關係提起本件反訴等語，並聲明：(一)反訴被
18 告吳嘉倫應給付反訴原告金興發公司512,000元，及自114年
19 8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)反訴被告
20 吳旭倫應給付反訴原告金興發公司712,000元，及自114年8
21 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)反訴被告吳
22 碩倫應給付反訴原告金興發公司602,000元，及自114年8月1
23 1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保，請
24 准宣告假執行。

25 二、反訴被告則均以：系爭租約並無於114年8月10日合意終止，
26 反訴原告金興發公司雇請之清潔人員楊先生於000年0月00日
27 將系爭房屋鑰匙交給反訴被告吳嘉倫，並非反訴原告金興發
28 公司所稱訴外人即其總務吳秀達，且當日並未達成任何協
29 議，反訴被告吳嘉倫亦未經授權有代理為終止系爭租約之意
30 思表示；另反訴被告僅係基於出租人地位、為提供租賃物合
31 於使用狀態之單純維護系爭房屋，始將電表姓名過戶，以避

01 免帳單未繳遭台電斷電而將來徒增復電困擾等語，資為抗
02 辯，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，反訴
03 被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 反訴被告吳嘉倫、吳旭倫、吳碩倫因系爭租約有收取反訴原
06 告金興發公司各512,000元、712,000元、602,000元合計1,8
07 26,000元之押金之事實，為反訴被告所不爭執，堪信為真
08 實。反訴原告固主張兩造間已合意終止系爭租約等詞，然經
09 本院於前開本訴中業已敘明系爭租約無從認定有何合意終止
10 事實之理由，是反訴原告以系爭租約業已經合意終止且依約
11 完成點交，反訴被告自應返還前開押金等主張，即屬無理
12 由，應予駁回。

13 四、從而，反訴原告依系爭租約，請求反訴被告吳嘉倫、吳旭
14 倫、吳碩倫各應給付反訴原告金興發公司512,000元、712,0
15 00元、602,000元，及均自114年8月11日起至清償日止，按
16 年息5%計算之利息，皆為無理由，均應予駁回。反訴原告之
17 反訴既經駁回，反訴原告所為假執行之聲請亦失所依據，自
18 應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 白承育

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

31 書記官 林祐安

