

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3208號

原告 川承國際事業有限公司

法定代理人 陳昊辰

訴訟代理人 邢建緯律師

複代理人 林岢禎律師

被告 給意思有限公司

法定代理人 林格緯

訴訟代理人 江政峰律師

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣66萬元，及其中新臺幣62萬元自民國113年8月20日起，其餘4萬元自114年5月9日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣66萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為林睬儀，嗣於本件訴訟繫屬中，業經變更為陳昊辰，並經陳昊辰聲明承受訴訟（本院卷一第224頁），有經濟部商工登記公示資料函在卷可憑（本院卷一第229頁），核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張略以：原告於民國110年10月7日向訴外人吳家豪、  
03 吳家儒承租坐落於臺中市○里區○○路000號之房屋1樓、2  
04 樓、3樓（下稱系爭房屋），租賃期間民國110年11月1日起  
05 至113年10月30日止，租金合計每月新臺幣（下同）55,000  
06 元（下稱租賃契約一）。嗣兩造、訴外人星享創新國際有限  
07 公司三人，約定一同使用系爭房屋並分擔租金，於110年10  
08 月12日另簽立房屋租賃契約書，租賃期間自110年11月1日起  
09 至113年10月30日止，被告應每月分擔租金2萬元，並給付原  
10 告（下稱租賃契約二）。詎被告於給付110年11月至111年1月  
11 租金共6萬元後，即未再依約給付租金，積欠共33期租金總  
12 計66萬元。其中62萬元已於113年8月16日以律師函項被告請  
13 求，經被告於同年月19日收受，故遲延利息自該日之次日起  
14 算起，另最後二期共計4萬元，則自起訴書繕本送達翌日起  
15 算。並聲明：被告應給付原告66萬元，及其中62萬元自113  
16 年8月20日起；其餘4萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清  
17 償日止，按年息5%計算之利息。

18 二、被告答辯略以：原告轉租行為已違反其與屋主吳家豪、吳家  
19 儒之約定，核屬違法轉租行為，致屋主得隨時終止租賃契約  
20 一，原告對被告隱瞞此一重要交易資訊，誘使被告簽此極度  
21 不穩定之租賃契約二，如今竟又向訴請被告給付租金，顯係  
22 權利濫用，嚴重悖於民法誠信原則。況且被告從未實際遷  
23 入、占有或使用過系爭房屋，亦早已於111年1月間，向原告  
24 之對應窗口明確表達不再承租、欲終止系爭租約之意思，故  
25 已合法終止契約。原告亦早已知悉並同意被告於111年1月間  
26 所為之解約通知，否則豈會於後續長達30個月的期間內，對  
27 於持續累積發生之租金不聞不問，從未催告或提醒等語置  
28 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判  
29 決，被告願供擔保請准免假執行。

30 三、得心證之理由：

31 （一）經查，「租賃契約一」係由訴外人吳家豪、吳家儒為出租

01 人，原告任承租人(見本院卷第24頁)，即原告向吳家豪、吳  
02 家儒承租系爭房屋；而「租賃契約二」之內容係由原告、被  
03 告分別以每月2萬元，及星享創新國際有限公司以每月5千  
04 元，三方分擔使用系爭房屋之租金、水費、電費、瓦斯費、  
05 電話費，此觀第三條約定「租金甲方及乙方每個月新台幣貳  
06 萬元整，租金丙方每個月新台幣伍仟元整，甲乙丙方不得藉  
07 任何理由拖延或拒繳水費、電費、瓦斯費、電話費。」自明  
08 (見本院卷第47頁)。綜觀「租賃契約一」、「租賃契約二」  
09 可知，本件是由原告出面承租系爭房屋後，由兩造、星享公  
10 司三人共同使用房屋，並分擔租金在內之費用；換言之，兩  
11 造間不存在出租人、承租人之租賃關係，而係成立共同使用  
12 系爭房屋、分擔租金關係；原告既無將系爭房屋出租被告之  
13 事實，自亦無被告所稱「原告違法轉租行為」情事；況且被  
14 告顯明知系爭房屋是由原告承租而來，方有約定分擔租金之  
15 舉，應無原告對被告隱瞞交易資訊可言。從而，被告抗辯原  
16 告之轉租行為違法，致屋主得隨時終止與原告間之主租賃契  
17 約及隱瞞交易資訊，誘使被告簽訂權利基礎不穩固之契約，  
18 又訴請被告給付租金係權利濫用、悖於誠信原則云云，與事  
19 實不符，難認可採。

20 (二)再查，「租賃契約二」第9條第1項約定：「租賃期間內乙  
21 方……若擬提前遷離他處時，乙方……應賠償甲方一個月租  
22 金……」由該約款之文義觀之，不無預設被告於約期屆至  
23 前，可以提前終止契約；否則被告遷離他處之後果，非「仍  
24 須繼續分擔租金」，反係「須賠償原告一個月租金」，故被  
25 告主張，兩造締約應係容許被告得提前終止「租賃契約  
26 二」，此條款性質應解釋為「保留終止權之約定」等語，應  
27 屬可取。然被告依上述約定為提前終止，自須以終止之意思  
28 表示為之，且該意思表示應到達原告，始生效果。

29 (三)按有限公司應至少置董事一人對外代表公司，或以章程置董  
30 事長一人對外代表公司，此觀公司法第108條第1項規定自  
31 明。被告係有限公司，如欲向原告終止意思表示，原則應由

01 被告之董事或董事長為之；此立法意旨係因為各股東可能意  
02 見不一致，應以有代表權人之表意為準，方能維持交易明確  
03 安定。又雖容許以「使者」傳達意思，但同基於交易明確安  
04 定需求，有限公司代表權人應先向意思表示之相對人，確立  
05 具備「使者」身分；否則，如非正式「使者」，任推由公司  
06 職員或第三人為之，表意方事後可能輕易以「使者」未獲授  
07 權為反悔，意思表示之相對人將陷於關係不明確境地，有害  
08 交易安全。

09 (四)經查，證人即被告員工李佳穎到院證陳，其有於111年1月初  
10 當面向「大華姊」(即井緒華)說明被告沒有要承租的意思等  
11 語。惟原告否認有受被告終止之意思表示。因李佳穎僅被告  
12 員工，非被告之代表權人，被告亦未舉證有先向原告表達授  
13 予其「使者」身分，又李佳穎所為通知之對象係非原告之有  
14 權代表人或經理，原告復已抗辯井緒華非原告公司人員，或  
15 其他得接收意思表示之人，則上述李佳穎所為終止租約之意  
16 思表示，難認係被告所為，亦難認已由原告接收。況且，被  
17 告所稱有提出一個月租金賠償原告，然未能證明曾明確表明  
18 該款是做違約金用途，則原告有可能理解是繳納111年1月當  
19 月之分擔租金。綜合上述情境，應難期待原告已明確知曉被  
20 告有終止舉措。從而，被告主張經由李佳穎通知原告不再續  
21 租，井緒華當場聽聞並具體回應時，終止租約之意思表示即  
22 已生效一節，難認可採。

23 (五)末查，原告固不否認於長達30個月間，未向被告追討應分擔  
24 之租金，然原告不及時向被告請求給付行的原因多端、不一  
25 而足，可能基於情誼或其他考量，故難以此遽認原告承認被  
26 告終止契約之意思生效。被告抗辯原告早已知悉並同意被告  
27 於111年1月間所為之解約通知，故其後未再將被告視為履約  
28 中之承租人云云，難逕為被告有利之認定。

29 (六)至原告主張被告共33期租金總計66萬元未給付，及其中62萬  
30 元已於113年8月16日以律師函項被告請求，經被告於同年月  
31 19日收受，故遲延利息自該日之次日起算起，另最後二期共

01 計4萬元，則自起訴書繕本送達翌日起算(即114年5月9日，  
02 見本院卷第82頁送達回證)等情，被告表示對此未付租金之  
03 計算方法不爭執。從而，原告主張之金額與遲延利息之計  
04 算，亦屬可採，請求為有理由。

05 五、綜上所述，原告基於租賃契約二之法律關係，請求被告應給  
06 付66萬元，及其中62萬元自113年8月20日起，其餘4萬元自1  
07 14年5月9日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利  
08 息，為有理由，應予准許。

09 六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
10 程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款  
11 規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項之規  
12 定，依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

13 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊與防禦方法均與判決結果  
14 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 9 日  
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
18 法 官 吳俊瑩

19 以上為正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 20日內補提上訴理由書(須附繕本)，如委任律師提起上訴者，  
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 9 日  
25 書記官 林素真