

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5257號

原告 鼎麒科技有限公司

法定代理人 余亭璇

訴訟代理人 林柏男律師

複代理人 簡辰曄律師

被告 許世賓

訴訟代理人 吳讚鵬律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年3月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件依兩造簽訂之房屋租賃合約
（下稱系爭租約）第11條約定，兩造合意以本院為第一審管
轄法院（見本院110年度司促字第5199號卷，下稱司促卷，
第16頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

二、次按債務人對於支付命令之全部或一部，得於送達後20日之
不變期間內，不附理由向發命令之法院提出異議。債務人對
於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範
圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請
調解，民事訴訟法第516條第1項、第519條第1項定有明文。
再按訴狀送達後，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、請求之基礎事實同一者，不在

01 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
02 件原告依督促程序聲請支付命令時聲明為：債務人應給付聲
03 請人新臺幣（下同）93萬4,248元，並自本支付命令送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見司促卷第7
05 頁），經被告收受支付命令狀繕本後，於法定期間內合法提
06 出異議（見本院臺北簡易庭110年度北司調字第479號卷，下
07 稱北司調卷，第9頁至第13頁），依前揭規定，本院上開支
08 付命令失其效力，應以原告支付命令之聲請，視為起訴。嗣
09 於民國110年9月27日本院審理時以書狀變更聲明如後述（見
10 本院卷第51頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，且其請求
11 之基礎事實同一，參諸前揭規定，應予准許。

12 三、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
13 事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其
14 一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：兩造於103年、105年間就門牌號碼新北市○○區
17 ○○路0段000號2樓之5、2樓之6（下稱系爭房屋）簽訂系爭
18 租約，約定被告應於每月1日前給付租金34萬8,600元（計算
19 式：25萬2,000元+9萬6,600元=34萬8,600元），並約定如有
20 逾期繳付租金時，被告應按日給付以原租金1%計算之滯納
21 金。詎被告自110年2月起即未依約給付租金，且已明確拒絕
22 給付後續租金，是伊自得先就110年2月至12月之租金為請
23 求，並請求因此所生之滯納金（暫計至）110年8月，被告應
24 給付伊304萬200元（計算式詳如附表所示）。為此，爰依系
25 爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應
26 給付原告304萬200元，其中93萬4,248元自支付命令送達翌
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中210萬5,9
28 52元自民事準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
29 率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告則以：系爭房屋為訴外人余新村所有，伊前與余新村所
31 委託之房屋仲介即瑞聯不動產有限公司（下稱瑞聯公司）接

洽，租賃系爭房屋，因余新村表示原告公司實際為余新村所有，因個人資產配置及稅務考量，故伊就系爭房屋分別於103年5月5日、105年5月27日與原告簽訂系爭租約，再由余新村另外與原告簽訂租約，即系爭房屋所有權人為余新村、原告名義上為承租人、被告名義上為次承租人，但實際上被告為承租人地位。嗣余新村晚年因身體狀況不佳，由其子余鎧丞擔任監護人，負責處理包含系爭租約在內之余新村所有事務。於110年1月5日，余鎧丞代理原告，並持原告公司之大小章，透過房屋仲介向伊表示要終止原告公司與被告間之租約，並表示將直接由伊與余新村另立新租約，經伊核對余鎧丞所蓋之原告公司大小章，與上開103年、105年簽約時之大小章相符，且余鎧丞為余新村之監護人，透過同一仲介等情狀，故伊信賴余鎧丞為原告公司及余新村之合法代理人，方於110年1月5日簽訂房屋租賃提前解約協議書（下稱系爭協議書），約定租賃關係至110年1月31日終止，之後改與余新村簽立新租約（下稱系爭新租約），延續使用系爭房屋。嗣於110年1月22日瑞聯公司前來與伊簽訂系爭新租約，租賃期間自110年2月1日起至113年8月31日，並交付余新村之戶籍謄本予伊，表示余新村之監護人為余鎧丞，故伊信賴余鎧丞得合法代理余新村而簽訂系爭新租約，並於110年2月15日匯款2筆租金共29萬2,000元至余新村帳戶。嗣余新村於110年3月4日死亡，伊便將110年3月份租金29萬2,000元提存至本院。是伊與原告之租賃關係已於110年1月31日消滅，原告就系爭房屋已非出租人，故原告之主張均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、系爭房屋之所有權人為余新村，原告公司之實際負責人為余新村，先前係借名登記予訴外人陳淑美名下；又余新村於107年5月21日經本院裁定監護，107年5月7日裁定生效由余鎧丞監護，嗣訴外人余盈佩、余庭蓉聲請改定監護人，經本院於109年10月19日以109年監宣字第121號民事裁定改定余盈

01 佩、余鎧丞為余新村之共同監護人，嗣余鎧丞就前開109年
02 監宣字第121號民事裁定提起抗告，於抗告過程中余新村過
03 世等情，為兩造所不爭執（見本院卷第97頁、第169頁），
04 復有陳淑美所出具之聲明書、余新村戶籍謄本、本院109年
05 度監宣字第121號裁定附卷可參（見本院卷第86頁、第45
06 頁、第81頁至第83頁），堪信為真。原告主張將系爭房屋出
07 租予被告，被告迄今未依系爭租約給付租金，故應付積欠之
08 租金及滯納金等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件
09 爭點為：（一）系爭租約是否已終止？（二）原告依系爭租約，
10 向被告請求給付自110年2月份起之租金及滯納金，有無理
11 由？茲說明得心證之理由如下：

12 （一）系爭租約業已合法終止：

13 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 為民事訴訟法第277條本文所明定；又租賃契約為當事人約定
15 一方以物租與他方使用收益，他方支付租金為對價之有償契
16 約，須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之
17 意思表示一致，始能成立。故主張租賃關係存在者，應就雙
18 方間有租賃之意思表示合致，且交付租賃物與給付租金等事
19 實，負舉證責任。次按由自己之行為表示以代理權授與他
20 人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第
21 三人應負授權人之責任；但第三人明知其無代理權或可得而
22 知者，不在此限，民法第169條定有明文。民法第169條規
23 定之表見代理，係為保護第三人而設，本人如有使第三人信
24 以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應
25 使本人負授權人責任（最高法院70年台上字第3515號判決意
26 旨參照）。

27 2、本件系爭房屋之所有權人余新村前因節稅原因，故以原告名
28 義與被告簽訂系爭租約等情，業據證人即瑞聯公司仲介楊雅
29 雯到庭證述：伊負責系爭房屋之仲介租賃事宜，大約從6、7
30 年前開始負責，當時余新村為了要節稅，所以由原告做出租
31 人，出租給被告。伊是瑞聯公司的仲介，原本是被告的患

者，三個小孩都是被告接生，知道被告有拓展產後護理之家的期望，所以就幫被告在新北市找適合的物件，後來找到系爭房屋，伊去找房屋所有權人余新村談。談好之後，是以原告名義出面簽立租賃契約，主要是為了節稅考量。伊負責仲介租賃系爭房屋，在余新村住院前都是伊跟余新村洽談，余新村住院後，是跟余新村的兒子余鎧丞洽談。余新村大約3、4年前住院，所以伊從3、4年前開始變成與余鎧丞洽談系爭房屋租賃事宜。（提示被證1系爭協議書）伊有經手這一份協議書，簽約時間為110年年初，簽約地點為被告家大樓的會客室，在場的有伊、伊先生、小孩、被告太太。當時余鎧丞跟伊說原告公司沒有付租金給余新村，所以余新村要跟原告解約，房客要跟原所有權人即余新村重新打租約，因為租期還沒結束。在伊記憶中，原告公司就是余新村的。余鎧丞跟伊講這件事情的時候，余新村已經住院，沒有意識，所以伊無法跟余新村確認。余鎧丞跟伊講，伊就認為原告有跟被告提前解約的意思。最早是余鎧丞告訴伊余鎧丞是余新村的監護人，後來換約時，伊有請余鎧丞去申請戶籍謄本，證明余鎧丞是合法的監護人，余鎧丞有申請，上面記載余鎧丞是余新村的監護人。（提示被證2系爭新租約）伊有經手這兩份系爭新租約，簽約時間是110年1月，簽約地點是被告家大樓的會客室，在場的人有伊、伊先生、小孩及被告配偶。這是余鎧丞告知伊余新村要跟原告解約時同時告訴伊余新村要跟被告簽這兩份租約。因為一定要先簽系爭協議書，之後才能簽系爭新租約。會有時間差，是因為原本以原告公司名義簽租約，原告公司每個月會開發票給被告去抵營業稅，後來換成以余新村本人的名義，就無法抵稅，被告希望就租金部分能調降，所以兩造就租金部分有進行協商，才會在110年1月5日先簽系爭協議書，之後到同年月22日才簽系爭新租約。簽立被證2系爭新租約時，余鎧丞有拿出戶籍謄本要伊交給被告配偶，因為余鎧丞要證明余鎧丞是余新村的監護人等語（見本院卷第154頁至第158頁）。從楊雅雯之證述可知，系爭房

01 屋為余新村所有，且余新村為原告公司之實際負責人，因節
02 稅之故，故於103年、105年間，由余新村代理原告與被告簽
03 訂系爭租約，嗣後於110年間，復由余鎧丞持原告公司大小
04 章，以余新村監護人之身分，出面與被告簽立系爭協議書，
05 亦即由余鎧丞代理原告出面與被告簽立系爭協議書，終止系
06 爭租約，此部分事實應堪認定。

- 07 3、另參證人即被告配偶倪麗卿到庭證述：（提示被證1系爭協議
08 書、被證2系爭新租約）此二份契約是不同天簽的，簽約時間
09 都是契約上所載的日期。當時是楊雅雯打電話給伊，打電話
10 給伊的日期不記得了，只記得是下午的時間，跟伊說原告沒
11 有把伊給的房租匯給余新村，所以余新村跟原告解約，伊也
12 要跟原告解約，把房租改匯給屋主余新村，之後就約時間簽
13 系爭協議書，好像是在楊雅雯打電話給伊後的某一天晚上，
14 是哪一天伊不記得了，約在伊家地下一樓會客室，當時楊雅
15 雯跟先生還有一個小孩，小孩幾歲伊不記得了，只記得小孩
16 子在那邊跑來跑去，後來楊雅雯拿系爭協議書給伊簽，伊簽
17 的時候，上面的大小章蓋好了，但余鎧丞的名字有沒有簽伊
18 忘了，伊就直接在上面蓋被告的印章。當時有跟楊雅雯討論
19 新約，因為原本的原告公司會給伊發票，可以抵營業稅，現
20 在改成自然人，伊就沒有發票抵營業稅，因為月子中心不好
21 經營，伊請楊雅雯幫伊溝通降低房租，當天楊雅雯幫伊打電
22 話給余鎧丞，同意回到剛開始起租時候的房租，伊也不用自
23 己去繳房屋租稅跟二代健保，而且沒有調幅，一直到租約結
24 束，當天有提出這樣的要求，楊雅雯打給余鎧丞時，余鎧丞
25 有口頭表示同意，所以楊雅雯回去再擬一份新的租約。伊不
26 記得簽系爭協議書當天，楊雅雯有沒有帶新的租約讓伊一起
27 簽，伊只記得當天沒有同時簽新的租約。系爭新租約是楊雅
28 雯打電話跟伊說合約準備好了，日期及時間不記得了，就跟
29 伊約一個晚上過來簽約，現場有楊雅雯、楊雅雯的先生及小
30 孩，小孩也是跟上次一樣，加上伊，也是在地下一樓的會客
31 室，伊現場看租約，然後用印。…當時除了簽系爭新契約

01 外，楊雅雯有給伊余鎧丞是余新村代理人的證明，好像是戶
02 口名簿，上面寫余鎧丞是監護人。除了戶口名簿外，好像沒
03 有其他資料了。簽定系爭協議書、系爭新租約過程中，有討
04 論過110年2月份租金如何給付，是付給屋主余新村，伊記得
05 是用匯款的方式。在簽立被證2 的契約時，有給伊余新村的
06 匯款帳號，後來匯款是被告自己去處理的。（提示原證5）伊
07 現在才知道有這份存證信函，在換約的時候沒有看過這份存
08 證信函。伊沒有聽被告跟伊說余新村的監護人有變更一事，
09 伊在換約時才知道余新村生病住院。當時仲介跟伊說原告是
10 余新村的公司，處理資產，可以避稅，所以才跟原告簽租
11 約等語（見本院卷第162頁至第166頁）。倪麗卿就系爭房屋
12 係余新村代理原告與被告簽立系爭租約，及嗣後由余鎧丞代
13 理余新村、原告簽立系爭協議書、訂立系爭新租約之過程，
14 證述情節與楊雅雯所述均相符，更足認系爭房屋因節稅之
15 故，由余新村代理原告與被告簽立系爭租約，之後復由余鎧
16 丞以余新村監護人身分，代理原告與被告簽立系爭協議書，
17 並另行簽立系爭新租約等情，此部分亦足認定。

18 4、另參系爭協議書上原告之代理人為余鎧丞，並蓋有原告公司
19 之大小章，且此部分大小章與103年、105年簽系爭租約之大
20 小章均相符（見本院卷第23頁、第71頁、第77頁）；又余鎧
21 丞於代理簽立系爭協議書、系爭新租約時，余新村戶籍謄本
22 上確實記載余鎧丞為余新村之監護人，亦有戶籍謄本在卷足
23 憑（見本院卷第45頁），足認余鎧丞確有代理原告簽立系爭
24 協議書之權，故系爭租約確因余鎧丞合法代理而終止。退步
25 言，縱認原告與余鎧丞間就是否有代理權一事嗣後發生爭
26 執，然本件於余鎧丞簽立系爭協議書時，持有原告公司大小
27 章，並出具余新村之戶籍謄本等情，參酌楊雅雯、倪麗卿之
28 證述情節，亦可認原告應就余鎧丞所為，負表見代理之授權
29 人責任。從而，兩造間之系爭租約既已於110年1月終止，故
30 原告依系爭租約向被告請求給付110年2月起之租金及滯納
31 金，即屬無據，應予駁回。

01 5、原告主張被告於109年11月早已知悉原告所有相關事務，亦知
02 悉應有余盈佩及余鎧丞共同用印才有效力、余鎧丞無單獨代
03 理之權限等語，雖提出永和中正路存證號碼000327號存證信
04 函為據（見本院卷第85頁）。然此部分係原告片面主張，原
05 告於前開存證信函中，並未舉出相關證據；另參余鎧丞就本
06 院109年監宣字第121號民事裁定嗣後提起抗告，此為兩造所
07 不爭執（見本院卷第95頁），是就被告而言，僅能知悉余新
08 村家族間就何人擔任余新村監護人一事有所爭執，原告並未
09 舉出任何法院或正式文件，足以證明被告知悉原告、余新村
10 家族間所有事務；反觀余鎧丞於簽立系爭協議書及系爭新租約
11 時，有提出其上記載余鎧丞為余新村監護人之戶籍謄本為
12 據，故尚難以原告片面之存證信函，即認被告知悉原告所有
13 相關事務。

14 6、至原告主張本院以109年監宣字第121號民事裁定改任余盈
15 佩、余鎧丞為余新村之共同監護人，雖提出本院109年監宣字
16 第121號裁定為據（見本院卷第81頁至第83頁）。然查，監護
17 宣告之裁定，於裁定送達或當庭告知法院選定之監護人時發
18 生效力，且監護宣告之裁定不因抗告而停止效力，家事事件
19 法第169條第1項、家事事件審理細則第141條分別定有明文，
20 是此部分余新村於107年5月21日經本院裁監護，該裁定於107
21 年5月7日生效由余鎧丞監護，有余新村戶籍謄本可佐（見本
22 院卷第45頁）。嗣本院雖以109年度監宣字第121號改定余新
23 村之監護人為余盈佩、余鎧丞共同監護，然此部分為改定監
24 護人事件，非屬監護宣告事件，且改定監護人亦未有如家事
25 事件法第169條第1項之特別規定，故仍應回歸家事事件法第8
26 2條第1項規定裁定，除法律別有規定外，於宣示、公告、送
27 達或以其他適當方法告知於受裁定人時發生效力。但有合法
28 之抗告者，抗告中停止其效力。故本件在改定監護人裁定確
29 定前，仍不生改定監護人之效力，且此時原監護人余鎧丞所
30 為法律行為之效力，亦不生影響。是縱認本院於109年10月19
31 日以109年度監宣字第121號改定監護人，然因余鎧丞提起抗

告，故此部分改定監護人之裁定仍未確定，從而在余新村改定監護人之裁定尚未確定前，余鎧丞仍為余新村之監護人，是依民法第1098條第1項之規定，監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人，余鎧丞自有代理余新村之權，原告主張，難認有據。

7、至原告主張系爭協議書、110年1月所訂之系爭新租約是被告與余鎧丞事後倒填日期、臨松杜撰等語，此部分原告僅以證人就證述之時間有所出入、被告於110年3月24日麗字第1100301號函覆原告訴代時，未曾提及有簽訂系爭協議書、另立系爭新租約等情為據，未見原告有任何舉證。且系爭協議書、系爭新租約，簽立時間為110年1月初，距離證人作證時間已超過1年，人之記憶有限，自難要求就簽約細節鉅細靡遺，證人楊雅雯、倪麗卿就訂約經過、簽立之原因所述大致相符，僅係就用印先後證述情節有所出入，尚難以此部分之細節證人記憶不清，即遽認楊雅雯、倪麗卿之證述有何與事實不符之情。此部分純係原告個人主觀臆測，不僅與證人證述內容不符，亦未有何舉證，此部分原告主張即難認有據。

8、綜合上述，系爭房屋由余新村代理原告與被告簽立系爭租約，嗣於110年間，由余新村之監護人余鎧丞代理原告與被告簽立系爭協議書，終止系爭租約。原告未舉證余新村、余鎧丞有何無權代理原告之事實，原告主張，自難認有據。故本件應認系爭租約已於110年間經余鎧丞之合法代理而終止，應堪認定。

(二)原告依系爭租約，向被告請求給付自110年2月份起之租金及滯納金，為無理由：

系爭租約既已於110年1月間終止，從而，原告依系爭租約，向被告請求給付自110年2月份起之租金及滯納金，為無理由，應予駁回。至原告請求函詢元大銀行新店分行及群益證券新店分公司是否有跟原告合意終止租賃契約等情，待證事實為余新村其他不動產，同時間有出租予元大銀行新店分行及群益證券新店分公司，同樣都是余鎧丞告知余新村與出租

公司間法律關係不存在，但元大銀行新店分行及群益證券新店分公司並未提前終止協議等情，然原告與其他公司間如何更改房屋租約，與本件余鎧丞是否有合法代理或表見代理原告簽立系爭協議書，實屬二事，尚難以其他人之簽約狀況，即可推論本件兩造間系爭租約之效力，故此部分無調查之必要，附此敘明。

五、綜合上述，原告未舉證證明余新村、余鎧丞有無權代理原告簽立系爭協議書之情，從而，系爭租約已於110年1月因簽立系爭協議書而終止，原告依系爭租約，請求被告給付自110年2月份起之租金及滯納金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
書記官 黃伶瑄

附表：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）						
編號	應給付日期	每月租金		租金累計	滯納日數	滯納金累計
		2樓之5	2樓之6			
1	110年2月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	34萬8,600元	0	0
2	110年3月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	69萬7,200元	27	9萬4,122元
3	110年4月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	104萬5,800元	30	30萬3,282元
4	110年5月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	139萬4,400元	29	60萬6,564元
5	110年6月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	174萬3,000元	28	102萬4,884元
6	110年7月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	209萬1,600元	29	153萬354元
7	110年8月1日	9萬6,600元	25萬2,000元	244萬200元	30	215萬7,834元 (一部請求60萬元)
總計：304萬200元（租金計至110年8月之244萬200元+滯納金一部請求60萬元）						

