

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第408號

上訴人 許光輝

訴訟代理人 龔君彥律師

上訴人

即被上訴人 賀木堂股份有限公司

法定代理人 蔡木霖

訴訟代理人 吳忠德律師

被上訴人 許舒涵

訴訟代理人 龔君彥律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國112年6月12日
本院臺北簡易庭112年度北簡字第4265號第一審判決提起上訴，
本院於民國113年3月13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許光輝負擔百分之八，餘由上訴人賀木
堂股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人許光輝及被上訴人許舒涵主張：

(一)上訴人許光輝前將名下門牌號碼為臺北市○○區○○○路00
號房屋（下稱系爭房屋，其建號為：臺北市○○區○○段○
○段000000000號建號，其坐落基地為：臺北市○○區○○
段○○段000000000號地號）信託予訴外人江國盛，江國盛
並將系爭房屋出租予上訴人即被上訴人賀木堂股份有限公司
（下稱上訴人賀木堂公司），其等簽訂「店房屋租賃契約
書」（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國110年3月1日
起至113年2月29日止，每月租金為新臺幣（下同）120,000
元。嗣上訴人許光輝及江國盛間之信託法律關係，經本院判

01 決撤銷，系爭房屋於111年3月18日回復登記為上訴人許光輝
02 所有，依民法第425條第1項規定，上訴人許光輝當然承受江
03 國盛就系爭租約之出租人權利及義務。其後，上訴人許光輝
04 再於同年3月29日將系爭房屋信託登記予被上訴人許舒涵，
05 依民法第425條第1項規定，被上訴人許舒涵亦當然承受上訴
06 人許光輝就系爭租約之出租人權利及義務。又上訴人許光輝
07 已於111年2月14日告知上訴人賀木堂公司系爭房屋業經判決
08 回復為其所有，並通知上訴人賀木公司不應再繼續給付租金
09 予江國盛，惟上訴人賀木堂公司仍持續以支票兌現繳付租金
10 予江國盛，對上訴人許光輝、被上訴人許舒涵自不生清償之
11 效力，則上訴人賀木堂公司自111年3月18日起均未依約繳付
12 租金，現系爭房屋仍由其占有使用中，上訴人許光輝、被上
13 訴人許舒涵得依民法第421條第1項、第425條第1項規定，請
14 求上訴人賀木堂公司給付至111年7月31日止之租金。

15 (二)而上訴人許光輝所有系爭房屋期間即111年3月18日起至同年
16 3月28日止之租金，計42,581元（計算式： $120,000\text{元} \times (11/31)\text{日} = 42,581\text{元}$ ，元以下四捨五入），被上訴人許舒涵所
17 有系爭房屋期間即111年3月29日起至同年7月31日止之租
18 金，計491,613元（計算式： $120,000\text{元} \times (3/31)\text{日} + 120,000\text{元} \times 4\text{月} = 491,613\text{元}$ ，元以下四捨五入）。又上訴人賀木
19 堂公司本應於每月1日給付租金，是上訴人許光輝、被上訴
20 人許舒涵尚得依民法第233條第1項前段規定，各請求上訴人
21 賀木堂公司就上開遲延給付之租金加計至111年8月2日遲延
22 利息723元、3,353元，合計分別為43,304元（計算式： $42,581\text{元} + 723\text{元} = 43,304\text{元}$ ）、494,966元（計算式： $491,613\text{元} + 3,353\text{元} = 494,966\text{元}$ ）等語。

27 二、上訴人賀木堂公司答辯則以：其與江國盛於000年0月間簽署
28 系爭租約，當時系爭房屋為信託財產，登記為受託人江國盛
29 所有，其並已預先開立租金支票36紙交由江國盛按月兌現11
30 0年3月至113年2月各月租金，是上訴人賀木堂公司業已依系
31 爭租約約定履行給付租金之義務，現上訴人許光輝、被上訴

01 人許舒涵重複向其請求111年3月18日起至同年3月28日、111
02 年3月29日起至同年7月31日止之租金，實無理由。又系爭房
03 屋於其等簽約時尚為信託財產，則於信託登記未經塗銷前，
04 江國盛基於系爭房屋之受託人即信託財產所有人之地位，本
05 即有權收受上訴人賀木堂公司繳付之租金，是本件應由上訴
06 人許光輝、被上訴人許舒涵向江國盛請求系爭房屋信託期間
07 之收益，而非逕向上訴人賀木堂公司請求給付租金。縱認上
08 訴人賀木堂公司負有對上訴人許光輝、被上訴人許舒涵給付
09 租金之義務，惟上訴人賀木堂公司前於107年間曾與上訴人
10 許光輝簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭107年租約），並繳
11 付押租金360,000元予上訴人許光輝，然系爭107年租約已於
12 110年2月28日期滿終止，上訴人許光輝迄未返還押租金予上
13 訴人賀木堂公司，則上訴人賀木堂公司得以上開債權主張抵
14 銷，上訴人許光輝之租金債權經抵銷後已無餘額得請求等
15 語。

16 三、原審為上訴人許光輝全部敗訴、上訴人賀木堂公司一部勝
17 訴、一部敗訴、被上訴人許舒涵全部勝訴之判決，即判決上
18 訴人賀木堂公司應給付被上訴人許舒涵494,966元，及其中4
19 91,613元自112年3月28日起至清償日止，按週年利率百分之
20 5計算之利息，並駁回上訴人許光輝之訴。上訴人許光輝就
21 其敗訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴
22 人許光輝部分廢棄；(二)上開不利部分，被上訴人即上訴人賀
23 木堂公司應給付上訴人許光輝43,304元，及其中42,581元自
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
25 算之利息。被上訴人即上訴人賀木堂公司則答辯聲明：上訴
26 駁回。另上訴人賀木堂公司就其敗訴部分不服，提起上訴，
27 並聲明：(一)原判決不利於上訴人賀木堂公司部分廢棄；(二)上
28 開不利部分，被上訴人許舒涵在第一審之訴及假執行之聲請
29 均駁回。被上訴人許舒涵則就上訴人賀木堂公司之上訴，答
30 辯聲明：上訴駁回。

31 四、下列事實為兩造所不爭執，並有各該證據可佐：

01 (一)上訴人賀木堂公司前於107年3月1日與上訴人許光輝就系爭
02 房屋簽訂系爭107年租約，並交付360,000元予上訴人許光輝
03 作為押租保證金，嗣上訴人賀木堂公司於000年0月間與江國
04 盛就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間自110年3月1日
05 起至113年2月29日止，每月租金為120,000元，上訴人賀木
06 堂公司並已交付110年3月至113年2月各月租金之支票36紙予
07 江國盛，有系爭107年租約、系爭租約、租金支票明細暨支
08 票影本在卷可稽（見原審卷第61至95頁）。

09 (二)訴外人賴佩苓前以上訴人許光輝及江國盛為被告，訴請撤銷
10 信託登記，經本院於107年9月27日以107年度訴字第1904號
11 判決上訴人許光輝及江國盛就該判決附表所示之不動產於10
12 7年2月13日所為之信託之債權行為，及於107年3月12日所為
13 之所有權移轉信託登記之物權行為，應予撤銷；江國盛應將
14 該判決附表所示之不動產於107年3月12日以信託為原因所為
15 之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為上訴人許光輝所
16 有確定，此有本院107年度訴字第1904號暨確定證明書存卷
17 可考（見原審卷第15至19、123頁）。

18 (三)訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司前以上訴人許光輝及
19 江國盛為被告，訴請撤銷信託行為，經本院於111年1月28日
20 以110年度訴字第7303號判決上訴人許光輝及江國盛間就坐
21 落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍：100
22 000分之160），所為信託之債權行為及所有權移轉之物權行
23 為，應予撤銷；江國盛應將上開不動產，於107年3月12日以
24 信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為
25 上訴人許光輝所有確定，有本院110年度訴字第7303號暨確
26 定證明書在卷可稽（見原審卷第125至131頁）。

27 (四)系爭房屋於107年3月12日經上訴人許光輝信託登記予江國
28 盛，該信託登記於111年3月18日因107年度訴字第1904號判
29 決回復所有權而塗銷，再於111年3月29日信託登記予被上訴
30 人許舒涵，有系爭房屋異動索引登記表、系爭房屋及其坐落
31 土地之土地、建物所有權狀在卷可憑（見原審卷第21至33

頁)。

五、本院之判斷：

上訴人許光輝、被上訴人許舒涵主張其等得依民法第421條第1項、第425條第1項規定，分別請求上訴人賀木堂公司給付111年3月18日起至同年3月28日、111年3月29日起至同年7月31日止之租金暨遲延利息43,304元、494,966元等情，為上訴人賀木堂公司所否認，並以前揭情詞置辯。茲悉述如下：

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第421條第1項、第425條定有明文。又依民法第425條之規定，系爭房屋租賃契約既對於受讓房屋所有權之被上訴人繼續存在，被上訴人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務（最高法院44年台上字第30號裁判意旨參照）。

(二)經查，系爭房屋於107年3月12日經上訴人許光輝信託登記予江國盛，上訴人賀木堂公司於110年0月間與江國盛就系爭房屋簽訂系爭租約，其租賃期間自110年3月1日起至113年2月29日止；嗣系爭房屋之信託行為經本院以107年度訴字第1904號、110年度訴字第7303號（基地部分）判決撤銷，江國盛應將系爭房屋於107年3月12日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為上訴人許光輝所有；而該信託登記於111年3月18日經塗銷並回復為上訴人許光輝所有，上訴人許光輝再於111年3月29日將系爭房屋信託登記予被上訴人許舒涵等情，均為兩造所不爭執，並有前述證據在卷可參（見本判決第四點所述），堪信為真。可知上訴人賀木堂公司於110年3月簽訂系爭租約時，系爭房屋原係登記為江國盛所有，於該租約租賃期間，因遭判決撤銷信託並塗銷登記，而於111年3月18日回復登記為上訴人許光輝所有，又於

01 111年3月29日信託登記為被上訴人許舒涵所有，且系爭契約
02 亦非期限逾5年或未定期限之不動產租賃契約，則依民法第4
03 25條第1項規定，系爭租約對於上訴人許光輝（111年3月18
04 日起至同年3月28日）、被上訴人許舒涵（111年3月29日
05 起）繼續存在，其等當然繼受出租人行使或負擔由租賃契約
06 所生之權利或義務。又上訴人賀木堂公司並不否認於系爭租
07 約租賃期間均係其占有系爭房屋並使用收益，且其並未於上
08 開撤銷信託及塗銷登記後繳付租金予上訴人許光輝、被上訴
09 人許舒涵等事實。因此，上訴人許光輝、被上訴人許舒涵主
10 張依民法第421條第1項、第425條第1項規定，其得請求上訴
11 人賀木堂公司給付111年3月18日起至同年3月28日、111年3
12 月29日起至同年7月31日止之租金，即非無據。

13 (三)上訴人賀木堂公司雖主張：其已依系爭契約約定交付110年3
14 月至113年2月各月120,000元租金之支票共36紙予江國盛，
15 已生代物清償之效力，上訴人許光輝、被上訴人許舒涵自不
16 得向其重複請求給付租金云云。然按民法第309條第1項規
17 定：「依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經
18 其受領者，債之關係消滅」，民法第310條第1款規定：「向
19 第三人為清償，經其受領者，其效力依左列各款之規定：
20 一、經債權人承認或受領人於受領後取得其債權者，有清償
21 之效力」。又按債權人受領他種給付以代原定之給付者，其
22 債之關係消滅，民法第319條亦有明定。故所謂代物清償須
23 債務人以代原定給付之意思為他種給付，債權人之受領他種
24 給付亦係以許代原定給付之意思為之者，始足當之（最高法
25 院69年度台上字第1860號裁判意旨參照）。查，兩造雖不爭
26 執上訴人賀木堂公司於簽訂系爭契約時已交付110年3月至11
27 3年2月各月租金之支票36紙予江國盛乙情，並有租金支票明
28 細暨支票影本在卷可稽（見原審卷第75至84頁）。然系爭房
29 屋於111年3月18日已回復登記為上訴人許光輝所有，又於11
30 1年3月29日信託登記為被上訴人許舒涵所有，其等並繼受系
31 爭租約關於出租人之權利義務，業詳前述，上訴人許光輝亦

於111年2月14日告知上訴人賀木堂公司關於前揭判決撤銷信託行為及塗銷登記之事，此有渠等間之對話紀錄在卷可參（見原審卷第151至159頁），則江國盛於111年3月18日後已非系爭房屋之信託受託人，自非屬得收取系爭房屋租金之債權人或有受領權人，上訴人許光輝、被上訴人許舒涵亦未同意或承認上訴人賀木堂公司得向江國盛為清償，已難逕憑上訴人賀木堂公司交付前揭票據予江國盛即認其已向上訴人許光輝、被上訴人許舒涵清償租金債務。且支票之票據權利義務與系爭契約在性質上仍屬各自獨立，觀諸上述36紙支票之受款人均記載為江國盛（見原審卷第78至79、83至84頁），尚非上訴人許光輝或被上訴人許舒涵，其等亦非實際執有該等票據之人，顯然無從行使票據上之權利而取得租金款項，被上訴人賀木堂公司復未提出任何舉證說明其與上訴人許光輝、被上訴人許舒涵間有以他種給付代原定給付之意思表示合致，實難以上開支票之交付即認發生代物清償之效力甚明。況查，系爭租約第3條僅約定上訴人賀木堂公司應於每月1日前以支票繳交當期租金，並未約定其須於締約時交付租賃期間之全部租金同額支票（見原審卷第63頁），則上訴人賀木堂公司所交付之36紙支票雖經江國盛簽收（見原審卷第75、77、81頁），然於各該支票之發票日（每月付款期限）前，既未可兌現，即仍屬未為清償，上訴人賀木堂公司亦已知系爭租約之法律關係由上訴人許光輝、被上訴人許舒涵所繼受，自應請求江國盛返還未屆期而尚未兌現清償之支票；縱江國盛拒絕返還支票，亦可另為訴訟或先行提存，而非任由江國盛將該等支票提示兌現，是上訴人賀木堂公司仍無法以其事後對江國盛之給付，作為已依約清償上訴人許光輝或被上訴人許舒涵之依據。是以，上訴人賀木堂公司前開抗辯均屬無憑，其應依約給付上訴人許光輝、被上訴人許舒涵上揭期間之租金。

(四)又查，上訴人許光輝主張上訴人賀木堂公司就系爭房屋於111年3月18日起至同年3月28日止，應給付租金42,581元（計

算式： $120,000\text{元} \times (11/31)\text{日} = 42,581\text{元}$ ，元以下四捨五入），及自111年4月1日起至同年8月2日止之遲延利息723元（計算式： $42,581\text{元} \times (124/365)\text{日} \times 5\% = 723\text{元}$ ，元以下四捨五入），共計43,304元；被上訴人許舒涵主張上訴人賀木堂公司就系爭房屋於111年3月29日起至同年7月31日止，應給付租金491,613元（計算式： $120,000\text{元} \times (3/31)\text{日} + 120,000\text{元} \times 4\text{月} = 491,613\text{元}$ ，元以下四捨五入），及自111年4月1日起至同年8月2日止之遲延利息3,353元（計算式詳原審卷第39頁），共計494,966元，上開數額及計算方式均為上訴人賀木堂公司所不爭執（見原審卷第214頁），自應採為本件判決之基礎，故上訴人賀木堂公司應給付上訴人許光輝、被上訴人許舒涵之租金及遲延利息分別為43,304元、494,966元。又上訴人賀木堂公司就其對上訴人許光輝之上開債務，主張以上訴人許光輝於系爭107年租約所收取尚未返還之押租金360,000元為抵銷，此經上訴人許光輝同意（見原審卷第215頁、本院卷第77頁），核符民法第334條之規定，是上訴人許光輝之租金及遲延利息債權43,304元經與上訴人賀木堂公司之押租金債權360,000元相互抵銷後，上訴人許光輝已無餘額得向上訴人賀木堂公司請求。

(五)據前，被上訴人許舒涵得依民法第421條、第425條規定，請求上訴人賀木堂公司給付租金暨遲延利息共494,966元，及其中租金491,613元部分自起訴狀繕本送達翌日即112年3月28日（見原審卷第53頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。至上訴人許光輝請求租金及遲延利息部分，則因與上訴人賀木堂公司對其之押租金返還債權相互抵銷，而無餘額可再對上訴人賀木堂公司請求，故其主張並無理由。

六、綜上所述，被上訴人許舒涵依民法第421條、第425條規定，請求上訴人賀木堂公司給付494,966元，及其中491,613元自112年3月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；其餘部分則無理由，應予駁回。

01 原審為被上訴人許舒涵勝訴之判決並依職權為假執行之宣
02 告，及駁回上訴人許光輝之訴，經核均無不合，上訴意旨仍
03 執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
04 駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用
06 之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述
07 ，附此敘明。

08 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
09 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
12 民事第四庭 審判長法官 溫祖明
13 法官 林承歆
14 法官 劉娟呈

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
18 書記官 李登寶