

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第64號

上訴人 唐賴梅蘭
訴訟代理人 宋燁玲律師
複代理人 魏意庭律師
被上訴人 正好停股份有限公司

法定代理人 林士竣
訴訟代理人 吳柏璋
受告知人 羅金英

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國111年11月23日本院臺北簡易庭110年度北簡字第16492號第一審判決提起上訴，本院於民國112年11月22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負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國108年9月18日就上訴人所有桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）與被上訴人簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），作為停車場經營之用，租賃期間自108年10月7日起至113年10月6日止，月租金新臺幣（下同）12,600元（含稅）。因上訴人就系爭土地之出租管理及租金收取事宜委由受告知人羅金英代為處理，且為有償委任，為支付報酬，故於系爭租約第3條第2項約定為指定被上訴人向羅金英給付之約定：「乙方（即被上訴人）應於每年10月7日前將下一年度租金、發票日為每月7日之支票24紙交付甲方（即上訴人）（唐賴梅蘭：7,200元、羅金英5,400元），由甲方按月兌現。」嗣上訴人於109年8月5日以桃園茄苳郵局第545號存證信函，向羅金英表示自109年9月6日起終止委任關係，不再委託羅金英代上訴人處理系爭土地出租管理及租金收取事宜，羅金英亦無權再代上訴

01 人向被上訴人收取第二年度以後之月租金支票或任何與租賃
02 契約有關之款項，羅金英收受前開存證信函後，即於109年9
03 月8日將先前代上訴人依系爭租約收受被上訴人交付之2個月
04 租賃押金25,200元交還予上訴人。上訴人旋於109年9月23日
05 以桃園茄苳郵局第645號存證信函向被上訴人表明，上訴人
06 已終止委託羅金英，羅金英並已將租賃押金交還予上訴人，
07 故上訴人自109年9月6日起已未受委託，無法再代理上訴
08 人，且因上訴人亦無再支付羅金英委任報酬之義務，被上訴
09 人自應將上訴人應收取之租金全額開立支票交予上訴人本
10 人，毋庸再開立以羅金英為受款人之支票。詎被上訴人收受
11 上訴人前開存證信函之通知後，仍堅稱應依系爭租約第3條
12 第2項約定給付，被上訴人並於109年10月16日以郵寄方式交
13 付上訴人第二年度月租金之支票共24紙（分別開立以羅金英
14 為受款人、面額為5,400元之支票12紙及以上訴人為受款
15 人、面額為7,200元之支票12紙）。因此，上訴人按月僅得
16 收取7,200元之租金，另就被上訴人開立以羅金英為受款人
17 之支票，上訴人未能提示兌現，上訴人僅得將以羅金英為受
18 款人之支票12紙，以桃園茄苳郵局109年10月21日第691號存
19 證信函郵寄退回予被上訴人，並促請被上訴人盡速給付每月
20 不足額之租金5,400元，然被上訴人迄今仍未為給付，顯未
21 依債之本旨清償。爰依民法第439條第1項前段規定及系爭租
22 約第3條第2項約定請求被上訴人給付已到期部分（自109年1
23 0月起至110年1月）不足額之租金21,600元，並預為請求未
24 到期部分（自110年2月起至113年9月）按月補足不足額租金
25 5,400元等語。

26 二、被上訴人則以：兩造就系爭土地所簽之系爭租約已合法成立
27 生效，訂約後雙方並未再就系爭租約簽立任何書面協議，被
28 上訴人自應依系爭租約之約定給付租金，以免違約，此為當
29 然之理。惟被上訴人依約將108年度之24紙租金支票交付羅
30 金英，上訴人卻於109年9月6日來函表示終止與羅金英之委
31 任關係，但被上訴人不了解上訴人與羅金英之爭議情形，亦

01 無權判斷上訴人之主張是否有理由，為避免違約，被上訴人
02 仍依系爭租約之約定，分別開立受款人為上訴人及羅金英之
03 租金支票，於109年10月7日前將系爭土地之109年度24紙租
04 金支票交付上訴人，往後年度亦同。上訴人雖於桃園茄東郵
05 局第554號存證信函中，要求被上訴人勿再依系爭租約第3條
06 第2項之約定開立支票予羅金英部分，因系爭租約已明定租
07 金給付方式，且系爭租約第3條第2項關於羅金英部分，亦未
08 載明係以代理人之身分領取，故被上訴人仍將依系爭租約約
09 定之付款方式開立支票交付上訴人，被上訴人並無積欠之意
10 等語置辯。

11 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：
12 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人21,600元，及自起
13 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)
14 被上訴人應自110年2月7日起至113年9月7日止，按月於每月
15 7日給付上訴人5,400元，及自各期給付期限屆至翌日起至清
16 償日止，按年息5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣告假執
17 行。被上訴人則聲明：上訴駁回。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
20 種類及內容，且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型
21 之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人本於自由
22 意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本
23 旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於
24 事後所能主張增減（最高法院105年度台上字第929號判決意
25 旨參照）。查系爭租約為兩造合意簽訂，且未見有無效事
26 由，亦未經撤銷或解除，自屬有效存在而拘束兩造之契約。
27 而系爭租約關於「月租金及付款方式」部分，依第3條第2項
28 之約定：「2.乙方應於每年10月7日前將下一年度租金、發
29 票日為每月7日之支票24紙交付甲方（唐賴梅蘭：7,200元、
30 羅金英5,400元），由甲方按月兌現」，已明確約定受款人
31 及金額為「唐賴梅蘭：7,200元、羅金英5,400元」，且關於

01 「特定事項」於第10條第2項約定：「2.日後雙方就本租約
02 或關於本租約之事項所為之任何協議，非經作成書面，不生
03 效力」，可知兩造已就租金明確約定以分別開立以羅金英為
04 受款人、面額為5,400元之支票12紙及以上訴人為受款人、
05 面額為7,200元之支票12紙為付款方式。又兩造並未另行簽
06 立書面協議變更給付租金方式，系爭租約亦無約定可由上訴
07 人逕自指定支票受款人或片面變更付款方式，依系爭租約第
08 10條第2項約定，被上訴人即應依照兩造在系爭租約約定之
09 付款方式給付租金，且上訴人就系爭租約並無片面任意改定
10 支票受款人人別或付款方式之權利，亦屬明確。

11 (二)次按依債之本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其
12 受領者，債之關係消滅，民法第309條第1項定有明文。經
13 查，被上訴人分別開立以羅金英為受款人、面額為5,400元
14 之支票12紙及以上訴人為受款人、面額為7,200元之支票12
15 紙，並於109年10月16日以郵寄方式交付上訴人，有存證信
16 函及支票24紙在卷可稽（見原審卷一第249至252頁），依系
17 爭租約第3條第2項之約定，被上訴人已依債之本旨向上訴人
18 給付租金，經上訴人受領後已生清償之效力。至上訴人雖於
19 收到上開支票後，將其中開立以羅金英為受款人、面額為5,
20 400元之各紙支票寄回予被上訴人（見原審卷一第253至264
21 頁），然被上訴人既係依系爭租約第3條第2項開立發票日均
22 為每月7日，受款人為唐賴梅蘭，票面金額為7,200元之各紙
23 支票，以及受款人為羅金英，票面金額為5,400元之各紙支
24 票予上訴人，核與系爭租約約定相符，自屬已依債之本旨為
25 給付，已生清償之效力，不因上訴人於受領後寄回以羅金英
26 為受款人、面額為5,400元之各紙支票而有所影響。被上訴
27 人已依約清償全部租金數額，上訴人請求被上訴人給付短少
28 之租金，即非有據。

29 (三)上訴人固稱：被上訴人開立用以支付租金之支票，以羅金英
30 為受款人並記載禁止背書轉讓字樣，上訴人事實上、法律上
31 均不可能提示兌現，債權無從獲得滿足等語。惟被上訴人已

01 依系爭租約第3條第2項寄送支票予上訴人，已生清償之效力，業如前述，則上訴人與羅金英另有糾紛，應由上訴人與
02 羅金英自行處理，被上訴人依系爭租約所負擔之權利義務，
03 以及依系爭租約而給付租金之行為與法律效果，均不因上訴
04 人與羅金英內部糾紛而受影響。上訴人雖援引實務見解，主
05 張被上訴人必須使上訴人收取金錢債權之目的獲得滿足，方
06 屬依債之本旨履行給付租金之責，被上訴人開立以羅金英為
07 受款人之支票，顯未依債之本旨為清償等語。然系爭租約對
08 於給付租金方式已有明確約定，且該約定文字內容亦未載明
09 羅金英係以上訴人之代理人之身分領取支票，則上訴人片面
10 告知被上訴人已終止羅金英之代理權，復未就系爭租約所定
11 租金給付方式與被上訴人另為書面協議，自無從推翻兩造間
12 關於租金給付方式之約定。是上訴人主張被上訴人並未依債
13 之本旨為清償，上訴人之租金給付請求權無法行使等語，尚
14 難憑採。又上訴人另稱本件有情事變更原則云云，惟未為任
15 何說明，亦未見舉證以實其說，此部分亦難信採。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第439條第1項前段規定及系爭租約
18 第3條第2項約定，請求被上訴人給付21,600元，及自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及自
20 110年2月7日起至113年9月7日止，按月於每月7日給付5,400
21 元，及自各期給付期限屆至翌日起至清償日止，按年息5%計
22 算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判
23 決，並無不合，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予
24 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
30 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
31 法官 賴錦華

法 官 許筑婷

01
02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

書記官 林政彬

05