

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第16492號

原告 唐賴梅蘭

訴訟代理人 宋嬋玲律師

複代理人 李容姍律師

被告 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

姜明臣

受告知人 羅金英

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣士林地方法院以110年度湖簡字第365號裁定移送前來，本院於民國111年11月1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。

訴訟費用新臺幣貳仟柒佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

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。查依兩造所簽訂之不動產租賃契約書（下稱系爭租約）第13條（見臺灣士林地方法院110年度湖簡字第365號卷【下稱士院卷】第25頁），兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是本院自有管轄權。

二、原告主張：

（一）原告於民國108年9月18日就原告所有坐落於桃園市○鎮區○段000地號之土地（下稱系爭693號土地）與被告簽訂系爭租約，作為停車場經營之用。依系爭租約第2條約定，租賃期間自108年10月7日起至113年10月6日止，共計五年，系爭

01 租約第3條第1項復約定，月租金為新臺幣（下同）12,600元
02 （含稅）。

03 (二)因原告就系爭693號土地之出租管理及租金收取事宜原委由
04 受告知人羅金英代為處理，且為有償委任，為支付報酬，故
05 於系爭租約第3條第2項約定為指定被告向羅金英給付之約
06 定，該約定內容為：「乙方(按即被告)應於每年10月7日前
07 將下一年度租金、發票日為每月7日之支票24紙交付甲方
08 （按即原告）（唐賴梅蘭：7,200元、羅金英5,400元），由
09 甲方按月兌現。」。嗣原告於109年8月5日以桃園茄苳郵局
10 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
11 關係，不再委託羅金英代原告處理系爭693號土地出租管理
12 及租金收取事宜，羅金英亦無權再代原告向被告收取第二年
13 度以後之月租金支票或任何與租賃契約有關之款項，羅金英
14 收受前開存證信函後，即於109年9月8日將先前代原告依系
15 爭租約收受被告交付之2個月租賃押金25,200元交還予原
16 告。原告旋於109年9月23日以桃園茄苳郵局第645號存證信
17 函向被告表明，原告已終止委託羅金英，羅金英並已將租賃
18 押金交還予原告，故羅金英自109年9月6日起已未受委託，
19 無法再代理原告，且因原告亦無再支付羅金英委任報酬之義
20 務，被告自應將原告應收取之租金全額開立支票交予原告本
21 人，毋庸再開立以羅金英為受款人之支票。

22 (三)詎被告收受原告前開存證信函之通知後，仍堅稱應依系爭租
23 約第3條第2項約定給付，被告並於109年10月16日以郵寄方
24 式交付原告第二年度月租金之支票共24紙（係分別開立以羅
25 金英為受款人、面額為5,400元之支票12紙及以原告為受款
26 人、面額為7,200元之支票12紙）。因此，原告按月僅得收
27 取7,200元之租金，另就被告開立以羅金英為受款人之支
28 票，原告實未能提示兌現，原告僅得將以羅金英為受款人之
29 支票12紙郵寄退回予被告，此亦有桃園茄苳郵局109年10月2
30 1日第691號存證信函可稽，因此原告按月尚有5,400元之租
31 金未能足額收取。核被告所為，顯未依債之本旨清償，未能

發生全部清償之效力。原告亦已於同份存證信函中促請被告盡速給付每月不足額之租金5,400元，然被告迄今仍未為給付，是原告實有提起本件訴訟之必要。

(四)按民法第439條第1項前段規定，承租人應依約定日期，支付租金；另依系爭租約第3條第2項約定，被告應於每年10月7日前給付下一年度租金支票予原告，由原告按月兌現。據此，就109年10月起至113年9月年度之租金，原告得分別請求不足之金額如下：

1.已到期部分（自109年10月起至110年1月）

被告於109年10月16日檢送以原告為受款人、面額為7,200元之支票12紙，原告收受並按月兌現之，應無疑義。惟原告按月另有5,400元之不足額租金尚未收取，自109年10月7日起迄至原告提起本件訴訟時，共有4個月不足額租金尚未受清償（即自109年10月起至110年1月止），合計為21,600元（計算式：5400×4=21600），原告自得請求被告給付之。

2.未到期部分（自110年2月起至113年9月）

查，原告終止與羅金英之委任關係後，原告即無再支付委任報酬之義務，被告應將原告依系爭租約得收取之租金全數交付予原告，然被告執意開立以羅金英為受款人之支票，致原告未能受償，且經原告請求被告盡速給付每月不足額之租金後，被告迄今仍未為給付，因此，原告實難預期被告於日後之租賃期間得為全額給付，故有預為請求被告按月補足不足額租金5,400元之必要。

(五)本件租賃契約之債之關係係存於兩造間，原告為租金債權之請求權人，訴外人羅金英並無任何得直接向被告請求租金之權利，申言之，系爭租賃契約第3條2項中關於「羅金英5400元」之內容，實屬指示給付關係，訴外人羅金英並未取得直接請求被告給付之權利。

(六)被告就本件租賃契約應付之租金未依債之本旨為清償，原告自得向被告請求給付短少之租金：羅金英已非原告之代理人，被告對此明確知悉，被告開立按月以羅金英為受款人、

01 金額為5,400元並載明禁止背書轉讓之支票，原告實無從受
02 領（亦即，原告事實上無法將該等支票兌現或領取款項）。
03 換言之，被告以開立前揭支票作為清償租金之行為，並不能
04 使原告收取租金債權之目的獲得滿足，則被告之行為自不生
05 依債之本旨清償而得消滅之效力，原告之租金債權請求權即
06 不消滅。

07 (七)按臺灣高等法院臺南分院109年度重上字第28號民事判決亦
08 曾揭櫫如下意旨，債務業經指定償還方法，雖雙方當事人均
09 有遵守之義務，然若其償還方法為事實上所不可能，自無強
10 令債權人遵守，致其債權等於消滅之理：

11 1.被告開立用以支付租金之支票，以羅金英為受款人並記載禁
12 止背書轉讓字樣，因該等支票前已由原告檢還予被告，現為
13 被告執有中，且因受款人記名為羅金英，復有禁止背書轉讓
14 之記載，原告事實上、法律上均不可能藉由收取該等支票即
15 得為提示兌現，取得租金款項，因此此等指定之償還方法，
16 於事實上、法律上已不可能，自無強令原告遵守，致債權因
17 無法提示兌現該等支票而等於消滅之理。

18 2.此外，民法第320條規定，因清償債務而對於債權人負擔新
19 債務者，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅。經查，被
20 告基於租賃契約及民法第439條第1項前段規定而對原告負有
21 給付租金之義務，被告為清償租金債務方開立支票予原告，
22 承前所述，被告開立以羅金英為受款人、金額為5,400元並
23 載明禁止背書轉讓之該等支票現由被告執有中，且原告並無
24 從提示兌現該等支票，此等支票債務未兌現，被告所負之租
25 金債務仍不消滅，被告就本件租賃契約應付之租金未依債之
26 本旨為清償，原告自得向被告請求給付短少之租金。

27 (八)綜上各情，爰依民法第439條第1項及系爭租約第3條第2項、
28 情事變更原則等法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
29 被告應給付原告21,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
30 償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應自110年2月7日起
31 至113年9月7日止，按月於每月7日給付原告5,400元，及自

各期給付期限屆至翌日起至清償日止，按5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告與原告就系爭693號土地所簽之系爭租約確已合法成立生效無疑，系爭租約之「月租金及付款方式」依第3條第2項約定：「2.乙方應於每年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(唐賴梅蘭：7200元、羅金英5400元)，由甲方按月兌現。」，另關於「特定事項」於第10條第2項約定：「2.日後雙方就本租約或關於本租約之事項所為之任何協議，非經作成書面，不生效力。」，因被告與原告已就系爭693號土地簽訂系爭租約，且訂約後雙方並未再就系爭租約簽立任何書面協議，故被告自當依系爭租約之約定給付系爭693號土地之租金，以免違約。

(二)依系爭租約第3條第2項之約定，被告公司應於每年10月7日前將下一年度之租金，開立發票日均為每月7日，受款人為唐賴梅蘭，票面金額為7,200元之支票12紙，以及受款人為羅金英，票面金額為5,400元之支票12紙，共計24紙支票交付甲方即原告。因原告原係委請羅金英為代理人收取租金，故被告將108年度之24紙租金支票交付羅金英，惟原告嗣來函於109年9月6日終止與羅金英之委任關係，但被告不了解原告與羅金英之爭議情形，亦無權判斷原告之主張是否有理由，為忠於契約之約定，避免違約責任，被告仍依上開契約之約定，分別開立受款人為原告及羅金英之租金支票，於109年10月7日前將系爭693號土地之109年度24紙租金支票交付原告，往後年度亦同。

(三)原告雖於桃園茄東郵局第554號存證信函中，要求被告勿再依系爭租約第3條第2項之約定開立支票予羅金英部分，因原告與被告所簽系爭租約已明定租金給付方式，且系爭租約第3條第2項關於羅金英部分，亦未載明係以代理人之身分領取，故被告公司仍將依系爭租約約定之付款方式開立支票交付原告。

01 (四)關於原告與羅金英就委任關係所產生之爭議，本為原告與羅
02 金英間之私權爭議，被告無權介入，然因原告與羅金英分別
03 向被告公司請求給付租金，對於被告就系爭693號土地租金
04 之給付，已造成困擾，為解決土地租金之給付爭議，被告曾
05 多次邀請原告與羅金英前來被告公司處商討爭議處理方式，
06 然因雙方各有堅持導致協調會無法召開，被告亦深感無奈。
07 被告承租系爭693號土地應付租金之總額，無論付款方式為
08 何，其總額並不會改變，且本公司皆無積欠之意，並已將支
09 付租金之支票全數開出，但是原告與羅金英二人間之爭議，
10 自109年年中發生至今，已逾時1年半，相關書件往返已超過
11 20封，甚產生本件訴訟，對本公司造成莫大之困擾。

12 (五)綜上各情，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
13 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 四、原告主張於108年9月18日就所有系爭693號土地與被告簽訂
15 系爭租約，作為停車場經營之用，租賃期間自108年10月7日
16 起至113年10月6日止，共計五年，月租金為12,600元等情，
17 有系爭租約可稽(見士院卷第17-29頁)，復為兩造所不爭
18 執，堪信為真實。

19 五、原告主張被告應給付每月不足額租金5,400元乙節，為被告
20 否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

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

羅金英5,400元），由甲方按月兌現。」，且關於「特定事項」於第10條第2項約定：「2.日後雙方就本租約或關於本租約之事項所為之任何協議，非經作成書面，不生效力。」，則因被告與原告已就系爭693號土地簽訂系爭租約並約定如前，且依被告所述，被告顯然並未同意變更付款方式之約定，遑論有另行簽立書面協議，而依系爭租約第10條第2項明確約定日後所為之任何協議，非經作成書面，不生效力，原告既未舉證證明其就系爭租約之付款方式有與被告約定變更並簽立書面，則付款方式即應依系爭租約第3條第2項之約定為之，乃屬當然。且依系爭租約第3條第2項文字：「2.乙方應於每年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（唐賴梅蘭：7,200元、羅金英5,400元），由甲方按月兌現。」，可知雙方已明確約定受款人及金額為「唐賴梅蘭：7,200元、羅金英5,400元」，且系爭租約並無可由原告逕自指定支票受款人或可片面變更付款方式之約定，堪認原告就系爭租約亦無片面任意改定支票受款人人別或付款方式之權利，亦屬明確。

(二)按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起負遲延責任；又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出，為民法第234條及第235條所明定。查，被告有以郵寄方式交付原告其後年度各月租金支票，惟其中開立以羅金英為受款人、面額為5,400元之各紙支票，原告於收到後即另寄回予被告乙節，有雙方寄送上開租金支票之存證信函在卷可按（見士院卷第73-101頁、本院卷一第249-268頁），並為兩造所不爭執，上開事實洵堪是認。又被告已陳明「故被告公司仍將依系爭租約約定之付款方式開立支票交付原告。」，惟原告本件係主張被告所寄送以羅金英為受款人、面額為5,400元之各紙支票係未依債之本旨為清償，不生清償效力，而得向被告請求給付此部分短少之租金等情，可知原告拒絕受領以羅

01 金英為受款人、面額為5,400元之各紙支票甚明。從而，被
02 告既係依系爭租約第3條第2項開立發票日均為每月7日，受
03 款人為唐賴梅蘭，票面金額為7,200元之各紙支票，以及受
04 款人為羅金英，票面金額為5,400元之各紙支票予原告，核
05 與系爭租約約定相符，自屬已依債之本旨為給付，故原告寄
06 回以羅金英為受款人、面額為5,400元之各紙支票並表達拒
07 絕受領此些支票之行為，核屬受領遲延，自無從反指為被告
08 未為給付，要屬灼然，是原告訴請本院判決被告應改為逕自
09 給付自稱短少之租金予己，即非有據。

10 (三)至原告固稱：被告開立用以支付租金之支票，以訴外人羅金
11 英為受款人並記載禁止背書轉讓字樣，因該等支票前已由原
12 告檢還予被告，現為被告執有中，且因受款人記名為訴外人
13 羅金英，復有禁止背書轉讓之記載，原告事實上、法律上均
14 不可能藉由收取該等支票即得為提示兌現，取得租金款項，
15 因此此等指定之償還方法，於事實上、法律上已不可能，自
16 無強令原告遵守，致債權因無法提示兌現該等支票而等於消
17 滅之理云云。惟本件被告實已依系爭租約第3條第2項寄送支
18 票予原告，係原告退回以羅金英為受款人、面額為5,400元
19 之各紙支票而拒絕受領等情，業如前述，究其本源，實係出
20 租方即原告內部與羅金英另有糾紛，此有被告所提出之兩造
21 與羅金英之三方往來資料函文總表暨函文可佐（見本院卷一
22 第77-178頁），並有羅金英以受告知人身份所為陳述可參，
23 而原告為求自便卻欲將與羅金英之內部糾紛成本轉嫁從外部
24 人即承租方之被告尋求解決，乃片面否認被告依系爭租約提
25 出之前揭支票之清償效力，更甚而要求被告變更原約定之付
26 款方式。惟被告始終表示忠於系爭租約原來約定而依約給付
27 支票之意，若原告願意受領前揭支票，自當由原告受領前揭
28 支票後在內部尋求如何妥善處理。況按，原告之內部糾紛無
29 論其內部係何種契約關係，亦均有相關法律、契約（後）義
30 務乃至誠信原則可為遵循處理，出租方內部糾紛之處理成本
31 理當由其內部承擔。從而，系爭租約就付款方式既已約定支

票如何開立，被告亦陳明願依約開立支票交付，自當依此履行，除非被告不履行此等開立交付支票之債務時，否則原告自無從捨此系爭租約約定不為，逕以系爭租約自行另為其他請求。而縱部分支票因原告受領遲延罹於時效，於票據法上亦有相關償還規定可循，殊難逕自指為事實上、法律上已不可能償還。是以原告此部分所陳，亦非有據。況退步言之，原告為求自便卻欲強令被告牽扯其中，然被告約定系爭租約之付款方式甚為明確，顯然有特定限縮交易相對人、控制支票流通風險、減少支票偽冒風險、避免法律關係複雜、避免訴訟風險及因而增加之不必要之契約成本等考量，且被告亦已陳明無法判斷原告與羅金英之間關係而不願介入其中，為忠於契約之約定，避免違約責任，堅持依系爭租約約定之付款方式給付，卻受原告因內部糾紛而刻意受領遲延甚至使部分支票罹於時效，藉以指摘被告給付遲延，而使被告可能因此承擔牽扯其中之法律關係、訴訟風險及因此增加支出之不必要之契約成本，衡諸原告上開所為，洵當有權利濫用之嫌，亦與誠信原則有違，就此以論，原告所為主張，同樣無從採認。又原告另稱本件有情事變更原則云云，惟未為任何說明，亦未見舉證以實其說，此部分亦難信採，併予敘明。

(四)綜上，原告所為請求，洵難謂屬有據。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求：(一)被告應給付原告21,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應自110年2月7日起至113年9月7日止，按月於每月7日給付原告5,400元，及自各期給付期限屆至翌日起至清償日止，按5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，爰併予駁回。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 111 年 11 月 23 日

臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市中正區重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 11 月 23 日
書記官 黃進傑

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	2,760元	
合 計	2,760元	