

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第4265號

原告 許光輝

許舒涵

共同

訴訟代理人 龔君彥律師

曾聖翔律師

被告 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

受告知人 江國盛

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年5月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告許舒涵新臺幣494,966元，及其中新臺幣49
1,613元部分，自民國112年3月28日起至清償日止，按週年
利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣6,400元，由被告負擔新臺幣5,400元、原告
許光輝負擔新臺幣1,000元。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣494,966元為原告
許舒涵預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、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者，不在此限，此民事訴訟法第25
5條第1項第3款定有明文，查原告原起訴後，嗣於訴訟中變
更、擴張及追加備位聲明（見本院卷第105至106頁），最後
於言詞辯論終結前，又減縮應受判決事項之聲明如起訴書即
如下所示之內容（見本院卷第183頁），經核均與上開規定

相符，自應予准許，合先敘明。

二、被告於本件訴訟中已聲請對受告知人江國盛告知訴訟，受告知人並已經通知而到庭，但陳明不同意參加本件訴訟等語（見本院卷第103頁），附此敘明。

貳、實體部分

一、原告主張略以：

(一)被告前於民國110年間，與訴外人即受告知人江國盛簽定租賃契約（下稱系爭契約），約定由被告向江國盛承租門牌號碼為臺北市○○區○○○路00號之房屋（下稱系爭房屋，建號為：臺北市○○區○○段○○段000000000號，系爭房屋坐落基地：臺北市○○區○○段○○段000000000號），並按月於每月1日前，給付租金新臺幣（下同）12萬元，租期為3年。然而，原告許光輝於111年3月11日，經本院107年度訴字第1904號民事判決，回復登記為系爭房屋之所有權人，並依民法第425條之規定，自受告知人江國盛處承受系爭契約之出租人之權利、義務。原告許舒涵嗣於111年3月29日，因信託取得系爭房屋之所有權，並依民法第425條之規定，自許光輝處繼承系爭契約出租人之權利義務。惟被告自111年3月18日起，均未曾如數給付系爭契約約定之租金予原告2人，且系爭房屋目前仍由被告賀木堂股份有限公司承租及占有、使用中，被告自應繳付尚積欠之租金予原告。

(二)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，民法第421條第1項、第425條第1項，分別定有明文。又出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民法第425條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即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。原告許光輝、許舒涵分別於111年3月18日、111年3月29日登記為系爭房屋之所有權人、信託權人，原告許光輝並於111年2月14日通知被告其與受告知人間之信託關係業已判決撤銷之事，被告

於同月21日即已表達願意再與原告合作之訊息。且原告另於111年3月24日又向被告表示其為系爭房屋登記所有權人，至遲到當時已經發生債權移轉效力，同日亦由被告檢視原告提出之所有權狀，被告當時告知原告會辦理支票之止付，嗣後卻繼續給付受告知人，不生發生清償系爭契約租金債務之效力。

(三)又被告未給付原告許光輝自111年3月18日起，至111年3月28日止，每月12萬元之租金，共計有42,581元（計算式： $120,000 \times (11/31) = 42,581$ ，四捨五入至整數位），被告抗辯有押租金36萬元之部分，原告當庭同意抵銷並先抵銷原告許光輝部分對被告之租金債權。

(四)另被告未給付原告許舒涵接續自111年3月29日起，至111年7月31日止（原告部分書狀內容及陳述誤植為6月30日），每月12萬元之租金，共491,613元（計算式： $120,000 \text{元} \times (3/31 \text{月} + 4 \text{月}) = 491,613 \text{元}$ （原告部分書狀誤算為371,613元，四捨五入至整數位））。

(五)原告分別依民法第425條第1項之規定，承受系爭契約出租人權利，提起本件訴訟，分別依民法第421條第1項規定，請求被告給付系爭房屋租金42,581元、491,613元。被告未依系爭契約之約定，按月於每月1日給付系爭房屋之租金12萬元予原告許光輝，依法定利率5%計算，截至111年8月2日為止，租金遲延利息共723元。被告未依系爭契約之約定，按月於每月1日給付系爭房屋之租金12萬元予原告許舒涵，依法定利率5%計算，截至111年8月2日為止，租金遲延利息共3,353元（四捨五入至整數位）。被告未依約定期給付系爭房屋之租金，原告依民法第233條第1項前段之規定，請求被告給付遲延利息723元、3,353元。則總計原告許光輝請求被告給付租金及遲延利息共43,304元；原告許舒涵請求被告給付租金及遲延利息，共494,966元，洵屬有理。為便利計算請求之金額，原告先依民事訴訟法第245條規定請求截至111年7月31日（原告書狀誤植30日為末日）為止之租金，及至111年8月2日為止之遲延利息。

(六)按支票乃文義證券及無因證券，證券上之權利義務悉依證券上

01 所載文句而決定其效力，從而支票上權利，依支票文義而發
02 生，與其基礎之原因關係各自獨立，支票上權利之行使不以其
03 原因關係存在為前提，被告雖稱以支票方式交付租金予第三人
04 江國盛，即毋庸再另行支付租金予原告云云，然被告是否已清
05 償系爭契約租金債務，仍應以出租人即原告是否已經其受領
06 者，債之關係始消滅。惟被告抗辯所交付之支票，其受款人乃
07 江國盛，該支票上之權利義務與系爭契約各自獨立，且受款人
08 名義亦非原告，是以，被告辯稱交付支票給江國盛即生清償系
09 爭契約之債債務，洵屬無據。

10 (七)並聲明：

- 11 1.被告應給付原告許光輝43,304元，及其中42,581元部分自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 13 2.被告應給付原告許舒涵494,966元，及其中491,613元部分自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。

16 二、被告抗辯則略以：

17 (一)被告與原告許光輝107年3月1日就系爭房屋簽定第1份租約，租
18 賃期間為107年3月1日至110年2月28日；於107年3月13日，原
19 告許光輝卻與受告知人江國盛因信託關係，而辦理所有權移轉
20 登記，系爭房屋之登記名義人成為江國盛，由於被告與原告許
21 光輝簽約在先，因此，當時第1份租約租金，被告依約開立租
22 金支票交原告許光輝收執作為交付。直至110年3月間，由於江
23 國盛對被告出示系爭房屋之權狀及信託契約，證明江國盛確實
24 為原告許光輝之信託受託人，且為系爭房之登記名義人，且該
25 信託契約也載明受託人有出租信託土地及建物所有權之權利，
26 被告故而轉與受告知人江國盛就系爭房屋簽訂第2份租賃契
27 約，租賃期間為110年3月1日至113年2月29日（被告書狀誤植
28 為28日），即系爭契約，並應受告知人江國盛要求，由被告亦
29 預先開立全部租金支票交付受告知人江國盛簽收，由受告知人
30 江國盛按月兌現收領。被告不爭執直到111年3月18日原告許光
31 輝始回復為系爭房屋所有權之登記名義人。被告提出與受告知

人江國盛間就系爭房屋所簽之房屋租賃契約及其相關附件（下稱系爭房屋租約），然至110年3月間，被告與江國盛另簽訂系爭契約當時，原告許光輝未依約返還租期屆至應為返還之36萬元押租保證金，被告曾向原告許光輝催討36萬元，然原告許光輝未返還。被告與受告知人江國盛於110年3月間簽系爭房屋之系爭契約時，因受告知人江國盛時為系爭房屋登記信託受託人，系爭契約之簽立，並無違法，且簽約當時，系爭契約約定金皆因應江國盛要求，由被告以預先開立支票交江國盛簽收（其於110年及111年初簽收），由其自行按月兌現收領（有受告知人江國盛簽收單），自110年3月以來均由受告知人江國盛按月兌現，被告已經依約交付前述已過租賃期間租金。但關於被告於110年3月間簽訂系爭契約之前，於107年間，被告與原告許光輝即曾就系爭房屋簽訂過107年之房屋租賃契約（租期至110年2月28日），原告許光輝預收36萬元押租保證金，按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，此為民法第334條第1項所明定。設本件關於原告許光輝請求部分，如經認為有理由（但被告否認），則原告許光輝對被告尚欠有應付而未付之押租保證金36萬元金錢債務，被告主張在原告許光輝所請求43,304元範圍內應予抵銷。

(二)按土地法第43條規定：依本法所為之登記，有絕對效力。又依土地法第37條第1項規定：土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。鑑此，土地登記係將土地及建築改良物之所有權與他項權利之取得、設定及變更情形記載於登記簿，以確定其權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，即土地法第43條所定之依本法所為之登記。故被告與受告知人江國盛就系爭房屋簽訂系爭契約之際，係基於當時的土地登記之絕對效力記載，進而認定受告知人江國盛為系爭房屋之合法登記名義人，而與其簽訂租約，於法並無違誤。被告否認與受告知人江國盛有所謂通謀虛偽意思表示簽約情形，系爭契約於簽訂時既然為被告與受告知人江國盛合法簽立，則被告使用系爭房屋

01 仍係有合法權源，非無權占有及使用。依據系爭房屋之信託契
02 約內容，原告許光輝僅能向受託人江國盛請求信託財產之受
03 益，而非向被告請求租金之給付，原告更無受有損害可言，因
04 依據原告與江國盛間信託契約，信託受託人為江國盛，受益人
05 為原告許光輝，且該信託契約也載明受告知人江國盛有出租信
06 託土地及建物所有權之權利，原告許光輝自應基於受益人地位
07 向受託人請求信託財產收益，非向被告請求。原告於前述信託
08 登記未經塗銷登記之前，仍非系爭房屋之所有權人，自不得僅
09 以私下通知被告為由，便即主張為真正所有權人，並要求被告
10 應給付租金給登記名義人江國盛，甚至更進而主張因被告與江
11 國盛「私下」簽約而受有不能使用系爭房之損害等云云。況
12 且，按債務人於受通知時，所得對抗讓與人之事由，皆得以之
13 對抗受讓人，為民法第299條第1項所明定。被告與受告知人江
14 國盛就系爭房屋簽訂第2份系爭契約時，應受告知人江國盛之
15 要求，由被告預先開立全部租金支票交付江國盛簽收保管，並
16 由江國盛按月兌現收領，故被告此前已於111年3月18日之前，
17 即已依約支付租金與受告知人江國盛。被告前此既已以交付支
18 票方式交付租金，業屬已履行支付租金義務，並得依民法第29
19 9條第1項規定，主張無庸再另行支付租金與原告2人。

20 (三)被告於簽系爭契約之後，依約交付租金同額支票給受告知人江
21 國盛，而受告知人江國盛事後並不願意交回租金票據，此有被
22 證5江國盛與被告公司員工line對話截圖可證，基於被告當時
23 為支票發票人立場，即使原告後已經變更登記為系爭房屋之所
24 有權人，被告也難以在明知票據並沒有遺失情況下，向付款銀
25 行謊稱票據已經遺失而申請辦理止付。基於銀行實務作業流
26 程，會先要求申請人到警局報案，取得報案三聯單，證明支票
27 已經遺失；或依票據掛失止付的程序，銀行要求票據權利人填
28 妥「票據掛失止付通知書」及「遺失票據申報書」後，其中
29 「票據掛失止付通知書」的副本會交還通知止付人，讓通知止
30 付人拿票據副本作為向法院聲請公示催告的依據，另一份「遺
31 失票據申報書」則由台灣票據交換所亦會轉交給警察機關。但

01 如此一來，被告在申請止付過程中，在明知票據並沒有遺失的
02 情況下，卻會被迫要故意填寫遺失票據申報書，造成執票人江
03 國盛或其轉讓之人提示票據時，將讓警察機關啟動侵占遺失票
04 據的犯罪事實調查程序，則被告的通知止付的行為有可能犯下
05 刑法第171條第1項未指定犯人的誣告罪。此亦為被告前此無法
06 申辦止付考量。

07 (四)並聲明：原告之訴駁回。被告願供擔保，請准宣告免為假執
08 行。

09 三、本院得心證之理由

10 (一)經查：兩造已不爭執本院107年度訴字第1904號撤銷信託登記
11 等事件（下稱系爭事件）與本件相關，乃原告許光輝及受告知
12 人江國盛均為系爭事件之被告，並由訴外人賴佩苓對其2人提
13 起系爭事件之訴訟，嗣後，本院於107年9月27日判決原告許光
14 輝及受告知人江國盛間，就包含系爭房屋之部分如附表所示標
15 的物，於107年2月13日所為信託之債權行為，及於同年3月12
16 日所為之所有權移轉信託登記之物權行為，應予撤銷；江國盛
17 應將系爭房屋之部分如附表所示標的物於107年3月12日以信託
18 為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告許
19 光輝所有，有系爭事件之判決書在卷可按（見本院卷第15至19
20 頁），系爭事件並於原告許光輝抗告後由臺灣高等法院民事11
21 0年度抗字第1082號裁定駁回抗告而確定之事實，故應認為真
22 實。且查：原告許光輝及受告知人江國盛2人，嗣後又成為本
23 院110年度訴字第7303號撤銷信託行為等事件之被告，該事件
24 則由訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司起訴，乃針對系爭
25 房屋座落基地即臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利
26 範圍：10萬分之160）為標的，判決結果為：原告許光輝及受
27 告知人江國盛間就坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地
28 （權利範圍：10萬分之160）所為信託之債權行為及所有權移
29 轉之物權行為，應予撤銷；受告知人江國盛應將上開土地（權
30 利範圍：10萬分之160）於107年3月12日以信託為原因所為之
31 所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告許光輝所有，該

01 事件並於111年1月28日判決後未為上訴而告確定，此有本院職
02 權調閱之該判決在卷可參，應為事實。據此，原告許光輝乃因
03 前揭確定判決結果，而遭撤銷與受告知人間之前述信託關係，
04 因而主張於111年3月11日依前揭確定判決結果回復登記為系爭
05 房屋之所有權人，並據其提出與所述內容相符之系爭房屋異動
06 索引登記表影本1份、土地及建物所有權狀、系爭房屋現狀照
07 片（見本院卷第21至38頁）等件存卷為憑，被告對此亦無爭
08 執，應為事實。

09 (二)又查：原告主張依民法第425條規定，自原告等人受告知人江
10 國盛處承受系爭契約出租人之權利、義務、嗣於111年3月29日
11 因信託取得系爭房屋所有權後，被告即應依約給付其等租金，
12 然被告尚未依系爭契約約定如數給付原告2人各該所有權期
13 間、如上所計算之租金事實，被告亦無否認，僅辯稱：係以締
14 約時及依歷來租賃習慣開立按月租金同額支票交付給受告知人
15 江國盛，故已為清償前揭期間之租金云云。原告對經判決撤銷
16 與受告知人間信託關係，而取得系爭房屋所有權為登記及嗣後
17 另為信託登記之後，業已於上述時間告知被告之情，業提出雙
18 方對話記錄列印為據（見本院卷第151至159頁），被告於本件
19 訴訟前即知悉該情，亦無否認。被告並對原告2人分別於前揭
20 主張之期間，已為系爭房屋之登記所有權人及登記信託受託人
21 等節，均無爭執，本院參酌原告所提上開證據，堪信原告主張
22 其等於該等期間有向被告收受租金權利等節，應為可採。又被
23 告抗辯其因信任原告許光輝與受告知人江國盛間前曾存在之信
24 託關係，故於系爭契約締結當時，即將相當租金之同數額按月
25 開立支票如數交付受告知人江國盛之事實，原告亦無爭執，僅
26 對被告抗辯其業已給付原告等人前述租金一節，否認在卷。則
27 被告不爭執其並未於原告取得所有權及信託登記之後，繳付原
28 告前述租金之事情，但辯稱係以依系爭契約締結之初約定，將
29 租金等額支票交付當時信託受託人即受告知人江國盛，以為對
30 原告前述租金之清償云云。然查：被告抗辯其給付前述租金之
31 方式，為交付支票予受款人即受告知人江國盛，然支票之票據

01 權利、義務，與系爭契約在性質上仍屬各自獨立，且現實執票
02 及受款人，顯然並非原告等人，原告等人顯然無從行使票據上
03 之權利而取得租金款項，縱然受告知訴訟人江國盛，經兩造各
04 為通知後，仍拒絕交付該租金支票，或被告仍依約照付票款，
05 此情亦為受告知人江國盛所不爭，然真正之系爭房屋所有權
06 人，既未依約收取得約定之租金，且被告並非於締約時即將全
07 數租金如數交付受告知人江國盛而為清償，其所交付之支票，
08 仍於原告已為系爭房屋所有權人或信託人後，未經原告同意或
09 指示，甚且係違反原告明示之意願，逕自由受告知人江國盛持
10 支票兌現而為給付方式，仍屬兌現時始為給付，但給付時之對
11 象，已非依法承受系爭契約權利之原告2人，則被告並無已經
12 依系爭契約清償租金之情事，被告辯稱：其無從過問原告許光
13 輝與受告知人江國盛2人間之糾紛，與當時對系爭房屋有所有
14 權限之受告知人江國盛締約時，已交付租金同額支票予受告知
15 人江國盛並由其依期按月兌現，即生清償系爭契約之租金債務
16 云云，依前所述，並無可採。

17 (三)原告依其為系爭房屋所有權人期間，依民事訴訟法第245條規
18 定就所承受之系爭契約約定，並為便利計算金額，請求至起訴
19 前之111年7月31日為止積欠租金及至111年8月2日為止遲延利
20 息，並據此計算請求如起訴書附件所示（見本院卷第39至41
21 頁），被告已當庭已表示對原告所為該計算方式及金額，均不
22 爭執（見本院卷第214頁），自應採認為本件判決之基礎。又
23 被告就原告許光輝本件所為請求已積欠租金及利息43,304元，
24 及其中租金部分42,581元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息部分，業已經於本件中請求以
26 其尚未返還之押租金為抵銷，亦經原告當庭同意（見本院卷第
27 215頁），誠如前述，則兩者俱屬兩造均不爭執、並已存在之
28 金錢之債，既為原告許光輝與被告互負之債務而給付種類核屬
29 相同，雙方並均不爭執已屆清償期，自得互為抵銷之，是被告
30 嗣抗辯36萬元押租金在其所負原告許光輝本件所請求43,304元
31 債務中範圍內抵銷，應已足夠。原告許光輝於被告實行前述押

租金債權為抵銷之後，其本件請求金額業已抵銷完畢，已無從再向被告為給付之請求。至於，原告許舒涵另向被告請求尚未給付、自111年3月29日起至111年7月31日止、每月12萬元租金共計491,613元，以及依此計算至111年8月2日為止租金遲延利息共計3,353元，被告既對該等計算方式及金額亦無爭執（見同上本院卷第214頁），且被告抗辯已以同額租金支票給付予受告知人江國盛而對原告已為清償之抗辯，亦無可採，已如前述，則原告許舒涵請求被告就上開金額如數照付，即為有理由。至被告雖稱支票交付受告知人乃依系爭契約第3條約明之支票繳付方式為之（見本院卷第63頁），但細釋系爭契約並無約定需於締約時交付租期期間之全部租金同額支票，則被告基於系爭契約外，另行交付受告知人江國盛之支票，縱經受告知人江國盛予以簽收（見本院卷第75至84頁），然發票日（每月付款期限）前，既未可兌現，即仍屬未為清償，被告於受原告等人通知後，明知與受告知人江國盛間之系爭契約已由原告為租賃債權、債務之承受，即應請求受告知人江國盛返還未屆期故尚未兌現而清償之支票，此為被告與受告知人江國盛間之債權債務關係，而非於被告明知其已非系爭契約之出租債權人，卻仍繼續兌現而為給付予受告知人江國盛，此部分經核亦有另為訴訟、先為提存等方式避免被告之損失，其捨此不為，仍無法以其事後對受告知人江國盛之給付，作為已依約清償原告許舒涵之事證，其所為業已清償租金之抗辯，於法無據，且無法舉證以實其說，仍應依約給付原告許舒涵。

四、綜上所述，原告許舒涵依其依民法第425條規定所承受系爭契約之約定，請求被告給付其尚未給付其之租金及所計算之遲延利息共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（見本院卷第53頁）起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即為有理由，應予准許。至於，原告許光輝請求被告給付其43,304元，及其中42,581元部分，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，因其自承尚積欠被告押租金36

萬元事實，並同意於本件對被告之請求中予以抵銷，既已經被告就其請求之前述金額抵銷完畢，即無從再向被告請求給付，自應駁回其訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、本件原告許舒涵勝訴之部分，係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依被告之聲請，酌定相當金額，併宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

中 華 民 國 112 年 6 月 12 日
臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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 112 年 6 月 12 日
書記官 蘇冠璇

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	5,400元	原告許舒涵請求部分、由原告許舒涵繳納
	1,000元	原告許光輝請求部分，由原告許光輝繳納
合 計	6,400元	

01 附表：（另案系爭事件之標的）

02

編號	房屋建號及土地地號	面積	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段 0000000000 ○ 號 （門牌號碼：臺北市○○區○○○路00號）	109.16平方公尺	1分之1
2	臺北市○○區○○段○○段 0000000000 ○ 號 （門牌號碼：臺北市○○區○○○路00號之1）	10.36 平方公尺	33分之8
3	臺北市○○區○○段○○段 0000000000地號	318 平方公尺	100000分之6277

03 （土地部分有權利範圍之疏漏）