

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度北簡字第6913號

原告 宏鑫建設股份有限公司

法定代理人 趙美玲

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 DANIELLE ALEXANDRA CRANE

蕭裕恒

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國114年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣參拾陸萬陸仟元，及被告DANIELLE ALEXANDRA CRANE自民國一百一十四年十二月三日起；被告蕭裕恒自民國一百一十四年七月三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟零壹拾元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾陸萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：被告DANIELLE ALEXANDRA CRANE（下稱被告CRANE）與原告簽訂「房屋租賃（延長暨修訂）補充契約」，繼續向原告承租門牌號碼為臺北市○○區○○路000號4樓之建物，租期自民國114年1月1日起至115年12月31日止，不得提前終止租約，每月租金新臺幣（下同）61,000元。嗣被告CRANE因家庭因素提前終止租約，經原告

01 與被告CRANE之代理人詹雨蓉於114年4月29日簽訂「終止房
02 屋租賃契約書」，約定原告與被告CRANE於翌日（即30日）
03 終止租約，被告CRANE應於114年5月2日前給付違約金
04 366,000元與原告，而被告CRANE迄今仍未給付違約金，被告
05 蕭裕恒為租約之連帶保證人，就該筆違約金應負連帶給付之
06 責，爰依租賃契約及連帶保證法律關係提起本訴等語。並聲
07 明：如主文第1項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告CRANE未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或
09 陳述。

10 三、被告蕭裕恒則以：被告CRANE並未授權詹雨蓉同意給付原告
11 違約金，且被告蕭裕恒並非「終止房屋租賃契約」之連帶保
12 證人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 四、得心證之理由：

14 原告主張其與被告CRANE間存有上述租約，租約已於114年4
15 月30日終止，被告CRANE之代理人詹雨蓉與原告簽訂「終止
16 房屋租賃契約」約定被告CRANE應給付原告違約金366,000元
17 等情，業據提出房屋租賃（延長暨修訂）補充契約、「終止
18 房屋租賃契約書」（見本院卷第37至43頁）為證，且為被告
19 蕭裕恒所不爭執，堪信為真正。原告主張其與被告CRANE就
20 提前終止租約一事已合意被告CRANE應支付違約金366,000元
21 與原告，被告蕭裕恒就該筆違約金應負連帶保證責任等語，
22 則為被告蕭裕恒否認，並以上詞抗辯，經查：

23 (一)按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
24 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
25 任，固為民法第169條所規定，然此所謂由自己之行為表示
26 以代理權授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以
27 表見其將代理權授與他人之事實，方足當之（最高法院112
28 年度台上字第1698號民事判決意旨參照）。原告主張其與被
29 告CRANE之代理人詹雨蓉已合意被告CRANE應為提前終止租約
30 一事給付違約金366,000元與原告等語，為被告蕭裕恒否
31 認，並抗辯被告CRANE授與詹雨蓉代理權範圍未及於同意給

01 付違約金與原告等語。就被告授與詹雨蓉代理權範圍是否包
02 含同意給付違約金與原告此一爭點，被告蕭裕恒提出十方法
03 律事務所114年6月2日律師函1紙為證（見本院卷95至97
04 頁），而該律師函內容略以：「茲據當事人（即被告蕭裕
05 恒）委稱『…被告CRANE與本人當時因故無法親自出席進行
06 點交事宜，故委由詹雨蓉小姐代為前往處理，惟僅授權詹雨
07 蓉小姐處理終止系爭房屋（即租賃物）租賃契約及進行點交
08 等事宜，並未授權詹雨蓉小姐協處貴公司要求支付提前終止
09 租賃契約所生之違約金，是點交確認書備忘錄第2條約定已
10 載此項待與承租人聯繫』」等語，由該函內容可見被告2人
11 授與詹雨蓉關於終止租約相關事宜之代理權限之情；另原告
12 提出由被告蕭裕恒署名之114年4月9日電子郵件1紙，內容略
13 以：「由於我們沒有履行租約承諾，貴公司可保留當初的兩
14 個月押金及押金利息，不須退還給我們」等語（見本院卷第
15 109頁），由該電子郵件內容可得推知被告知悉其等將因終止
16 租約背負違約責任，故先行向原告表示不需退還押租金及利
17 息。綜此，被告既於114年4月9日即向原告表示願因提前終
18 止租約拋棄押租金返還請求權，顯見其等已然知悉必須因此
19 付出金錢賠償，則被告於授權詹雨蓉處理終止租約事宜時，
20 範圍亦應及於處理違約金一事，較符常情，退步言之，縱認
21 被告授權詹雨蓉代理權範圍不及於同意給付違約金一事，則
22 被告既有積極授權詹雨蓉代理終止租約相關事宜之行為，且
23 給付違約金一事亦與終止租約於租賃交易上有高度關聯性，
24 則揆諸首揭最高法院民事判決意旨，被告對原告仍應負授權
25 人責任，從而原告得依「終止房屋租賃契約」請求被告
26 CRANE給付違約金366,000元。

27 (二)原告主張被告蕭裕恒就被告CRANE應給付之366,000元違約金
28 負連帶保證責任等語，為被告蕭裕恒否認，抗辯其非「終止
29 房屋租賃契約」之連帶保證人等語。按「房屋租賃（延長暨
30 修訂）補充契約」第6條約定「除上述條件以外，其他條件
31 皆與原租約相同」等語，原租約第20條第3項約定「乙方

01 (即被告CRANE)應覓妥1名具償債能力之本國自然人作為本
02 約保證人，被告CRANE因本租賃契約而對甲方(即原告)所
03 負之民事賠償責任，丙方(即被告蕭裕恒)均應負全部連帶
04 責任」等語，被告蕭裕恒並於「房屋租賃(延長暨修訂)補
05 充契約」之「乙方連帶保證人(丙方)」欄位簽名(見本院
06 卷第37頁、第33頁、第39頁)，而「終止房屋租賃契約」約
07 定之違約金係因被告CRANE提前終止租約(指「房屋租賃
08 (延長暨修訂)補充契約」)所生，為該契約載述甚明，既
09 被告CRANE係因違背租約而必須給付違約金，則被告蕭裕恒
10 為租約之連帶保證人，就被告CRANE該筆違約金自應負連帶
11 保證之責，故被告蕭裕恒抗辯其非「終止房屋租賃契約」連
12 帶保證人，不負連帶保證之責等語，即非可採。

13 五、綜上所述，原告依「終止房屋租賃契約」、「房屋租賃(延
14 長暨修訂)補充契約」及連帶保證法律關係，請求被告連帶
15 給付366,000元，及被告CRANE自起訴狀繕本送達翌日(即
16 114年12月3日，見本院卷第79頁公示送達證書)起、被告蕭
17 裕恒自起訴狀繕本送達翌日(即114年7月3日，見本院卷第
18 59頁送達證書)起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息，為有理由，應予准許。

20 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
21 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
22 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
23 預供擔保後，得免為假執行。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。本件訴訟
25 費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
27 臺北簡易庭 法官 江宗祐

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○區
30 ○○○路0段000巷0號)提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
31 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
02 書記官 高秋芬

03 訴訟費用計算書：

04 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
05 第一審裁判費	5,010元	
06 合 計	5,010元	