

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2360號

原告 劉銘  
訴訟代理人 華奕超律師  
被告 全聯實業股份有限公司  
法定代理人 蔡篤昌  
訴訟代理人 盧柏岑律師  
參加人 劉駿  
劉慧  
共同  
訴訟代理人 袁大為律師

上列當事人間請求給付租金事件，於民國115年3月4日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

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。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項但書第2、7款定有明文。經查，原告起訴訴之聲明第1項為「被告應給付原告新臺幣(下同)164萬7930元，及分別自起訴狀附表所示各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，有民事起訴狀在卷可參(見壚簡卷第3頁)，嗣經變更追加為「先位：(一)被告應給付原告164萬7930元，及分別自附表一所示各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告、劉詔、劉慧456萬元，及自民國115年3月5日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息。備位：(一)被告應將164萬7930元，及分別自附表一所示各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息匯款至原告所有之楊梅埔新郵局帳戶(帳號：0000000000000000)。(二)被告應給付原告、劉詔、劉慧456萬元，及自115年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，有民事訴之追加暨準備狀、原告於115年3月4日言詞辯論期日當庭陳述附卷可憑(見本院卷第107至116、153頁)。而原告表示變更後之先、備位聲明第1項均是依兩造就坐落桃園市○鎮區○○段00○00○00○00地號土地(以下合稱系爭土地，分稱即稱系爭26、27、29、30地號土地)所簽訂之不動產租賃契約(下稱系爭租約)為請求，先位是對原告給付未依約給付之租金、備位是依照系爭租約約定之方式給付，堪認屬基礎事實同一之變更追加；而變更後之先、備位聲明第2項則是主張被告未依約給付租金即屬違反系爭租約，故依系爭租約約定請求給付懲罰性違約金，所主張之違約事由為未依約給付租金，亦堪認屬基礎事實同一之追加，應不妨礙被告之防禦；是原告上開訴之變更追加與前開規定並無不合，應予准許。

## 貳、實體部分

### 一、原告主張：

(一)伊與劉詔、劉駿、劉慧為系爭土地之共有人，與被告於106年10月31日就系爭土地簽訂系爭租約，約定租賃期間為108年9月1日起至123年8月31日止，租金約定第1年起至第5年年底每月租金為25萬元(含稅)，第6年起至第8年年底每月租金28萬元(含稅)，第9年起至第11年年底每月租金29萬元(含稅)，第12年至第15年年底每月租金為30萬元(含稅)，並約定被告應於每月1日將「全部」租金匯入伊所有之楊梅埔心郵局帳戶(帳號：0000000000000000，下稱系爭帳戶)。惟被告自113年4月1日起竟自行違反系爭租約約定僅匯「一半」租金至系爭帳戶，而未依約給付全部租金，伊亦已催告被告應依約履行，被告仍置之不理，故請求被告給付自113年4月起至114

01 年6月止共15個月所積欠之租金。被告雖稱已另與共有人劉  
02 駿、劉慧於113年3月18日簽訂出租人匯款帳號變更協議書  
03 (下稱系爭變更協議書)，但系爭契約為兩造與劉詔、以及參  
04 加人劉駿、劉慧共同簽訂，如任一當事人欲變更契約內容，  
05 應得全體契約當事人之同意始得變更，系爭變更協議書並非  
06 系爭租約全體當事人所同意變更，應僅在該部分當事人間有  
07 效，且系爭租約之效力並不因而有變動或受有影響。況且被  
08 告113年1月15日來函亦可知被告明知不得片面變更系爭租約  
09 內容，被告與參加人劉駿、劉慧簽訂之系爭變更協議書亦約  
10 定參加人劉慧、劉駿須保證系爭租約約定為代收關係，並無  
11 另外約定，均足認被告明知僅匯款一半租金至系爭帳戶為違  
12 約行為，仍執意為之，應已違反誠信原則；故系爭變更協議  
13 書對伊既無拘束力，伊自得請求被告依系爭租約約定給付所  
14 積欠如附表一所示之租金，備位則請求被告將積欠之租金依  
15 系爭租約約定匯入系爭帳戶。

16 (二)另被告於113年1月2日亦僅匯款一半租金至系爭帳戶，經伊  
17 通知有違約情形，被告即於同年月5日將另一半租金匯款至  
18 系爭帳戶，故被告明知未將全部租金匯款至系爭帳戶應屬違  
19 約，卻仍於113年4月以後仍僅匯款一半租金至系爭帳戶，應  
20 屬違反系爭租約約定，伊已於113年6月18日寄發律師函通知  
21 被告應依約履行，被告仍未改正，故依系爭租約第13條約  
22 定，應得請求按日給付1萬元之懲罰性違約金，故自113年4  
23 月1日起迄今已逾21個月，違約金已達600多萬元，先一部請  
24 求給付456萬元。

25 (三)爰依系爭租約第3條、第13條約定提起本訴，並為先位聲  
26 明：(一)被告應給付原告164萬7930元，及分別自附表一所  
27 示各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
28 息。(二)被告應給付原告、劉詔、劉慧456萬元，及自115年  
29 3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願  
30 供擔保請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應將164萬793  
31 0元，及分別自附表一所示各期利息起算日起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息匯款至系爭帳戶。(二)被告應給  
02 付原告、劉詔、劉慧456萬元，及自115年3月5日起至清償日  
03 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假  
04 執行。

05 二、被告則以：伊確實有與原告、劉詔及參加人劉駿、劉慧於10  
06 6年10月31日簽訂系爭租約，因112年12月下旬參加人劉駿、  
07 劉慧寄發律師函給伊請求將渠等權利範圍之租金(合計2分之  
08 1)匯入其等名下帳戶，故伊有於113年1月15日函覆請渠等釐  
09 清租金有無債權讓與、委託代收或其他法律關係以利後續作  
10 業，而參加人劉駿、劉慧於113年1月18日再次發函給伊說明  
11 當時簽訂系爭租約同意其等權利範圍之租金匯入系爭帳戶僅  
12 為便宜伊付款作業，原告僅為代收租金之人，並無債權讓與  
13 或其他法律關係，故仍請求將渠等權利範圍租金匯入其等名  
14 下帳戶，伊因而與參加人劉駿、劉慧於113年3月18日簽訂系  
15 爭變更協議書，故伊自113年4月1日即將參加人劉駿、劉慧  
16 權利範圍之租金匯入其等名下帳戶。原告雖於113年6月18  
17 日、7月12日委請律師發函要求將全部租金匯款至原告系爭  
18 帳戶，併主張系爭變更協議書對其不生效力，伊有因而於11  
19 3年7月29日寄發存證信函給參加人劉駿、劉慧要求盡速與其  
20 他出租人弭平爭議，參加人劉駿、劉慧也有函覆已通知原告  
21 終止代收租金，且會遵守系爭變更協議書之約定。而原告前  
22 於113年8月以伊未給付全部租金為由而向臺灣臺北地方法院  
23 (下稱臺北地院)聲請強制執行，亦經審查駁回，原告雖有聲  
24 明異議，仍經裁定駁回異議，原告又再提出抗告，仍經駁回  
25 抗告確定，足認系爭租約所約定之內容為各出租人就其權利  
26 範圍租金自行決定解款行、帳號、戶名，各出租人是依系爭  
27 租約約定之權利範圍分受租金，並得自行決定屬於自己權利  
28 範圍租金之匯款帳戶，且伊與參加人劉駿、劉慧簽訂系爭變  
29 更協議書並未變更系爭租約其他內容，也未影響其他出租人  
30 之權益，應無不當；而原告請求伊將屬於參加人劉駿、劉慧  
31 權利範圍之租金給付給原告，應無理由。伊既無違反系爭租

約約定，原告請求給付違約金亦無所據，況原告也未曾說明受有何種損害，則原告請求給付違約金確無理由等語，以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：參加人有與被告簽訂系爭變更協議書，為輔助被告而參加訴訟。依照系爭租約第3條之約定，應僅約定將參加人劉駿、劉慧權利範圍之租金由原告統一「代收」，以利被告匯款方便，而被告本應給付給各出租人權利範圍之租金，給付關係是存在被告與各出租人之間，而非僅存在於被告與原告之間，被告係基於各出租人指示而為給付，原告就應分配予參加人劉駿、劉慧之租金，本無請求之權利。且系爭租約第3條所約定之租金權利範圍，實際上與原告、劉詔以及參加人劉駿、劉慧就系爭土地應有部分比例並不相同，可知系爭租約所記載租金權利範圍之比例，亦非依照共有人之持分比例而登載，而係經系爭租約全體當事人之特別約定，且系爭租約也已預先呈現4個欄位以供填寫權利範圍比例，益證系爭土地各共有人就系爭租約之租金請求權是各自存在。且參加人劉駿、劉慧於113年2月23日發函終止與原告之代收租金委任關係，原告亦於同年月26日收受，則參加人劉駿、劉慧於終止與原告之代收租金委任關係後，再與被告簽訂系爭變更協議書，自無影響系爭租約之內容，也不影響原告就系爭租約按權利範圍比例可得分配之租金權利。故被告確實並無違反系爭租約之情形，原告本件請求確屬無理由等語。

四、原告、訴外人劉詔與參加人劉駿、劉慧為系爭土地之共有人，而於106年10月31日與被告就系爭土地簽訂系爭租約，約定租金應於每月1日匯款至系爭帳戶乙節，有系爭租約在卷可參(見壟簡卷第8至11頁反面)；參加人劉駿、劉慧於113年2月23日寄發律師函予原告及劉詔，表示其等終止與原告就系爭租約代收租金之委任關係，原告已於113年2月26日收受，有113年2月23日律師函暨回執附卷可憑(見訴字卷第161

至167頁)；參加人劉駿、劉慧再於113年3月18日與被告簽訂系爭變更協議書，約定將參加人劉駿、劉慧權利範圍共計2分之1之租金匯款帳戶自113年4月1日起變更為參加人劉駿、劉慧名下帳戶，被告於113年4月1日以後即將系爭租約所約定之租金2分之1匯款至系爭帳戶，剩餘2分之1租金則依系爭變更協議書約定分別匯至參加人劉駿、劉慧指定之帳戶等情，則有系爭變更協議書在卷可憑(見壜簡卷第15頁)；且上情均為兩造及參加人所不爭執(見訴字卷第152頁)，故均堪認屬實，先予敘明。

五、原告主張被告字113年4月以後即未依系爭契約將全數租金匯款至系爭帳戶，已違反系爭租約約定，故請求被告給付未匯款至系爭帳戶如附表一所示之欠租金額，並請求給付如附表二所示之違約金，均為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：(一)原告得否請求被告給付如附表一欠租金額欄所示租金，或匯款至系爭帳戶？(二)原告請求被告給付如附表二違約金金額欄所示之違約金，有無理由？經查：(一)原告部得請求被告給付如附表一欠租金額欄所示金額，亦不得請求將如附表一欠租金額欄所示金額匯款至系爭帳戶。

1.系爭租約第3條第1項約定如下(見壜簡卷第9頁)：

自起租日起，租金第1年起至第5年底止之每月租金為25萬元整(含稅)，第6年起至第8年底止之每月租金28萬元整(含稅)，第9年起至第11年底止之每月租金29萬元整(含稅)，第12年起至第15年底止之每月租金為30萬元整(含稅)，以月份為單位(1期)，乙方(即被告)於每月1日給付當月租金(遇假日順延)，首期租金不足整月部分應於次月給付租金同時一併給付。

| 出租人 | 權利範圍 | 解款行    | 帳號               | 戶名 |
|-----|------|--------|------------------|----|
| 劉銘  | 3/10 | 楊梅埔心郵局 | 0000000000000000 | 劉銘 |
| 劉駿  | 3/10 | 同上     | 同上               | 同上 |
| 劉詔  | 2/10 | 同上     | 同上               | 同上 |
| 劉慧  | 2/10 | 同上     | 同上               | 同上 |

01 2.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律  
02 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給  
03 付本不可分而變為可分者亦同。民法第271條定有明文。次  
04 按所謂可分之債，係指債之主體有多數，而以同一「可分給  
05 付」為標的，由數人分擔或分受其給付之債。至不可分之  
06 債，則指以「不可分給付」為標的，其債之關係有多數當事  
07 人者而言。給付是否可分，通常依給付標的之性質定之，給  
08 付標的之性質可分者，原則上屬可分之債；給付標的之性質  
09 為不可分，或雖非不可分，惟若強為分割，於其價值不能無  
10 損，或依當事人之意思表示，定為不可分者，均應認給付為  
11 不可分(最高法院99年度台上字第1639號判決意旨參照)。復  
12 按金錢債權其性質係可分，除法律規定或契約有特別約定為  
13 不可分外，為可分之債權(最高法院106年度台上字第1676號  
14 裁判意旨參照)。經查：

15 (1)原告係基於系爭租約向被告請求給付租金，而租金債權屬於  
16 金錢債權，依前開說明其性質本屬可分之債；而依照系爭租  
17 約第3條之內容可知，其已明確記載各出租人(即原告、劉詔  
18 及參加人劉駿、劉慧)對於租金債權之各自權利範圍，更足  
19 認有以契約訂定各自權利範圍；益證系爭租約之租金債權，  
20 無論依性質或契約約定，均足認為可分之債。又觀諸系爭租  
21 約第3條之約定，原本即約定各出租人得自由指定其租金受  
22 款帳戶，並不因締約當時各出租人均指定同一受款帳戶而認  
23 屬於不可分債權。

24 (2)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。各共有人，得  
25 自由處分其應有部分。本節規定，於所有權以外之財產權，  
26 由數人共有或公同共有者準用之。民法第549條第1項、第81  
27 9條第1項、第831條定有明文。是系爭租約之出租人租金債  
28 權為可分之債，則各出租人本得按應有部分比例自由處分其  
29 其應有部分，參加人劉駿、劉慧另行指定其等應有部分範圍  
30 租金之受款帳戶，即屬有據。縱認參加人劉駿、劉慧前係因  
31 委任原告代收系爭租約之租金，然參加人劉駿、劉慧業於11

01 3年2月23日寄發律師函予原告及劉詔，表示其等終止與原告  
02 就系爭租約代收租金之委任關係，已如前述；則參加人劉  
03 駿、劉慧先行終止與原告之代收租金之委任關係，再與被告  
04 另行簽訂系爭變更協議書，本無不當；且系爭變更協議書也  
05 僅有變更匯款帳戶，並約定「原租約所約定事項不與本協議  
06 書所變更之事項相牴觸者，仍繼續有效」，有系爭變更協議  
07 書附卷可參(見壜簡卷第15頁)，足認參加人劉駿、劉慧僅有  
08 變更其租金債權應有部分之受款方式，並不影響系爭租約其  
09 餘部分，故對於原告之權益不生影響。

10 2.又系爭租約之租金債權為可分之債權，原告依系爭租約之約  
11 定原本僅能請求被告給付其權利範圍(即10分之3)得受領之  
12 租金，而原告自承被告仍有匯款2分之1租金至系爭帳戶，已  
13 超過其權利範圍得受領之租金，則原告先位請求被告給付如  
14 附表一欠租金額欄所示之金額，應無理由；另系爭租約中關  
15 於參加人劉駿、劉慧之租金受款帳戶業經參加人劉駿、劉慧  
16 變更如系爭變更協議書所示，且被告確實有於113年4月以後  
17 依系爭變更協議書之約定將參加人劉駿、劉慧權利範圍應受  
18 領之租金匯款至參加人劉駿、劉慧指定之帳戶，經本院與被  
19 告及參加人劉駿、劉慧確認無誤(見訴字卷第152頁)，則原  
20 告備位請求被告將如附表一欠租金額欄所示之金額匯款至系  
21 爭帳戶，亦無理由。

22 (二)原告不得請求被告給付如附表二違約金金額欄所示之違約  
23 金。

24 1.按本契約雙方應共同遵照履行，任一方如有違反本契約之情  
25 事，經他方以合理期限催告改正仍不改正，致他方受有損害  
26 時，應負損害賠償責任，違約方並應按日給付未違約方1萬  
27 元整之懲罰性違約金。系爭租約第13條約定有明文(見壜簡  
28 卷第10頁反面)。次按依債務本旨，向債權人或其他有受領  
29 權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。民法第309條第1  
30 項定有明文。經查，被告自113年4月後固僅有將每月租金2  
31 分之1匯款至系爭帳戶，但亦有將其餘2分之1租金依照系爭

變更協議書約定匯款至參加人劉駿、劉慧指定之帳戶，均認定如前；而參加人劉駿、劉慧同樣為系爭租約之出租人，本足認為有受領租金權利之人，是被告向參加人劉駿、劉慧給付租金，應屬按債務本旨所為之給付，故被告即已履行系爭租約給付租金之義務，故無違反系爭租約之情形。

2.是原告主張被告違反租約，而請求被告依系爭租約第13條約定給付違約金，應無理由。

六、綜上所述，原告主張依系爭租約第3條、第13條約定請求被告給付如附表一欠租金額欄所示金額或匯款至系爭帳戶，並請求給付如附表二違約金金額欄所示金額，均無理由，不應准許。其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 13 日  
民事第四庭法 官 丁俞尹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 115 年 4 月 14 日

書記官 張禕行

附表一

| 編號 | 欠租月份   | 欠租金額<br>(新臺幣) | 利息起算日    |
|----|--------|---------------|----------|
| 1  | 113年4月 | 109,862元      | 113年4月2日 |
| 2  | 113年5月 | 109,862元      | 113年5月2日 |
| 3  | 113年6月 | 109,862元      | 113年6月2日 |

(續上頁)

01

|    |         |            |           |
|----|---------|------------|-----------|
| 4  | 113年7月  | 109,862元   | 113年7月2日  |
| 5  | 113年8月  | 109,862元   | 113年8月2日  |
| 6  | 113年9月  | 109,862元   | 113年9月2日  |
| 7  | 113年10月 | 109,862元   | 113年10月2日 |
| 8  | 113年11月 | 109,862元   | 113年11月2日 |
| 9  | 113年12月 | 109,862元   | 113年12月2日 |
| 10 | 114年1月  | 109,862元   | 114年1月2日  |
| 11 | 114年2月  | 109,862元   | 114年2月2日  |
| 12 | 114年3月  | 109,862元   | 114年3月2日  |
| 13 | 114年4月  | 109,862元   | 114年4月2日  |
| 14 | 114年5月  | 109,862元   | 114年5月2日  |
| 15 | 114年6月  | 109,862元   | 114年6月2日  |
| 合計 |         | 1,647,930元 |           |

02

附表二

03

| 編號 | 日期      | 違約金金額<br>(新臺幣) |
|----|---------|----------------|
| 1  | 113年4月  | 30萬元           |
| 2  | 113年5月  | 31萬元           |
| 3  | 113年6月  | 30萬元           |
| 4  | 113年7月  | 31萬元           |
| 5  | 113年8月  | 31萬元           |
| 6  | 113年9月  | 30萬元           |
| 7  | 113年10月 | 31萬元           |
| 8  | 113年11月 | 30萬元           |
| 9  | 113年12月 | 31萬元           |
| 10 | 114年1月  | 31萬元           |

01

|    |        |       |
|----|--------|-------|
| 11 | 114年2月 | 28萬元  |
| 12 | 114年3月 | 31萬元  |
| 13 | 114年4月 | 30萬元  |
| 14 | 114年5月 | 31萬元  |
| 15 | 114年6月 | 30萬元  |
| 合計 |        | 456萬元 |

02 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

03 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補  
04 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀  
05 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或  
06 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

07 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期  
08 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

09 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。