

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

109年度中小字第3778號

原告 林月華

兼訴訟代理人 林森

被告 台灣精密工具股份有限公司台中分公司

法定代理人 徐俊仁

被告 蘇煜歲

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：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：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。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項第3款及第7款分別定有明文。查原告原起訴聲明請求被告連帶給付新臺幣（下同）3萬8000元及法定遲延利息等語（見支付命令卷第5頁）；惟嗣於民國109年10月30日具民事意見書變更聲明為被告應連帶給付原告4萬8000元（併請求違約金1萬元）及法定遲延利息等語（見本院卷第97至99頁）；核此部分為擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開說明，原告為此聲明之變更，應為准許。

二、原告主張：被告台灣精密工具股份有限公司台中分公司（下稱被告公司）於109年2月19日以被告蘇煜歲為連帶保證人，向原告承租坐落彰化縣○○市○○路○○○巷○○○號之4樓透天房屋1棟（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書，約定租期自109年4月1日起至112年3月31日止，每月租金應於每月1日給付1萬9000元，保證金為3萬8000元等（下稱系爭租約）。詎料被告自109年4月1日起竟否認兩造間有租賃關係存在，且拒不給付租金，經原告於109年5月底委由仲介代

理人即訴外人彰一不動產有限公司（下稱彰一公司）寄發存證信函予被告，催告被告限期繳納109年4月及5月之欠租，否則即終止系爭租約，惟被告仍均置之不理，故以本件支付命令聲請狀之送達為終止兩造間系爭租約之意思表示，為此依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付原告109年4月及5月之欠租各1萬9000元共3萬8000元，及依系爭租約第6條及第8條約定，請求被告連帶給付違約金1萬元等語。並聲明：被告應連帶給付原告4萬8000元及法定遲延利息。

三、被告則以：原告之仲介代理人即彰一公司經理張明子於系爭租約簽訂後之109年3月10日已告知被告稱原告不出租系爭房屋予被告，被告亦尊重原告決定，且仲介即原告代理人亦未點交租賃物即系爭房屋及交付鑰匙予被告，原告並未履行系爭租約之義務，被告既無法入住系爭房屋為使用收益，何有給付租金之義務，是原告請求給付租金，顯無理由。又系爭租約係透過原告代理人張明子經理仲介簽訂，租賃期為109年4月1日至112年3月31日，協議於109年3月1日交付鑰匙，但因被告簽約後對於租賃條件要求修改，透過張明子經理與原告協調，原告亦同意，並預定於109年3月3日議定重新換約，然109年3月10日原告又透過仲介張明子經理以LINE向被告表示不出租予被告，被告僅能接受，兩造系爭租約已於109年3月10日經兩造合意而告終止，原告之代理人亦未曾點交系爭房屋及交付鑰匙予被告，故被告並無給付109年4月及5月租金及違約金之義務等語，以資抗辯。並聲明：（1）原告之訴駁回。（2）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由

（一）查原告主張被告公司於109年2月19日以被告蘇煜歲為連帶保證人，向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，約定每月租金應於每月1日給付1萬9000元，保證金3萬8000元等情；而被告其後否認兩造間仍有系爭租約之租賃關係存在

，且拒不給付109年4月及5月之租金予原告，前經原告於109年5月底委由仲介代理人即彰一公司寄發存證信函予被告，催告被告限期繳納109年4月及5月之欠租，否則即終止系爭租約，惟被告仍均置之不理等情，業經原告提出系爭租約、存證信函、原告與彰一公司間委託契約書及原告林月華委託彰一公司寄發存證信函等之委託書為證（見支付命令卷第9至18頁、本院卷第85至87頁），亦為被告所不爭，堪先認屬真實。

（二）至原告主張兩造間系爭租約關係尚存，被告有未給付租金之欠租等違約情事，故應給付欠租及違約金共計4萬8000元予原告等情，則為被告所否認，且以上情置辯。是本件爭點當為：（1）原告依系爭租約約定，請求被告連帶給付109年4月及5月之欠租各1萬9000元，合計3萬8000元，有無理由？（2）原告依系爭租約第6條及第8條約定，請求被告連帶給付原告終止系爭租約後之違約金1萬元，是否有據？

（三）經查，兩造間於109年2月19日簽訂系爭租約時，原告並未於該時向被告收取109年4月1日起之第1個月租金，更未收取系爭租約所載押租金3萬8000元，而原告之代理人彰一公司張明子經理其後另曾於109年3月3日以LINE向被告表示「我聯絡屋主（指原告），讓他看一下，確認後，再麻煩你們公司（指被告）做一式2份，重新換約，麻煩當天換約帶2個月的押金和租金和半個月的服務費…」等語，有被告所提LINE對話截圖可參（見本院卷第51頁），復為兩造所是認，且佐以原告亦自承：「我委託太平洋（下均即彰一公司）仲介代租，從1月15日到4月30日，有合約書。然委託太平洋3個半月因卡在承租方訂了契約但違約，故未能租出去。」等情在卷（見本院卷第81頁），足見被告辯稱系爭租約簽訂後，兩造曾因租約條件欲更動，而約定欲行換約，然因其後換約不成而合意約定終止原簽訂之系爭租約等語，已屬有據。蓋以系爭租約簽訂後之情形

，既與一般租賃者通常均係簽妥契約、收取第1月租金及押金後，再約定交付鑰匙之情已屬有異，且押租金應於簽立租賃契約時即為給付，本屬眾所週知之事實，可見被告辯稱兩造間於109年2月19日簽訂系爭租約後，因被告欲變更承租條件，並曾委由原告仲介與原告協商，且原告仲介已表示兩造可於109年3月3日換約，然其後係因原告表示不同意換約而不出租系爭房屋予原告，故兩造於系爭租約起始日即109年4月1日開始前，業已合意終止系爭租約，故兩造其後均無履約之情等語，洵非無憑，則原告仍主張系爭租約於109年5月底前尚存，被告應履行給付109年4月及5月租金之義務云云，已嫌無據。

（四）按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。民法第169條第1項前段定有明文。其立法理由乃因本人由自己之行為，表示以代理權授與他人，或他人妄稱為本人之代理人，已為本人所明知，而仍不為反對之表示者，則對於第三人均應負授權人之責任。蓋第三人既確信他人有代理權，因而與他人為法律行為，其效力自應直接及於本人，否則第三人將蒙不測之損害。故民法第169條規定之表見代理，係為保護第三人而設，本人如有使第三人授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人責任。又稱租賃者，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；出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第421條及第423條分別定有明文。

（五）次查，彰一公司乃為受託於原告出租系爭房屋之代理人，渠與原告間訂有委託契約書，該契約書第7條至第9條則約定出租方（下均指被告）交付系爭房屋之權狀影本及鑰匙等予加盟店（下均即彰一公司），彰一公司則應隨時向出租方即原告報告業務處理情形，原告同意彰一公司得代理

伊收受訂金，承租人於出租人同意反悔不租，所沒收之定金由出租方即原告與加盟店即彰一公司各2分之1，以作為該次委託租賃服務之支出費用，…等情，有原告所提渠等間之委託契約書在卷可參（見本院卷第85頁），且為兩造所不爭，則堪認彰一公司確屬受託為原告仲介系爭房屋出租事宜之原告代理人，且兩造間簽訂之系爭房屋租賃契約書即係彰一公司負責仲介而簽訂者無疑，從而，被告辯稱其就系爭房屋之承租事宜均係與彰一公司之經理張明子洽談，彰一公司乃為原告之代理人，彰一公司張明子經理於109年3月10日對被告所為終止系爭租約之意思表示，即為原告本人之意思等語，核屬有據。承上，原告確有授權彰一公司負責處理出租系爭房屋予被告之事宜，且已將系爭房屋鑰匙交付彰一公司處理，已如前述，則審之原告既亦自承彰一公司未曾交付系爭房屋鑰匙予被告以供被告使用收益系爭房屋等語詳實，佐以原告之代理人彰一公司張明子經理前於109年3月間即曾以LINE向被告告以：「（3月10日）那今天我就不去現場開門了。（被告稱：…有和總公司報備此事，但公司仍堅持承租日4月1日，付款日5月1日，煩請再作協商）。…屋主（即原告）不同意，如果是這樣他（即原告）不租給您們公司（指被告），但後續是否會提告，再說，這是屋主（即原告）說的，很堅持。（3月31日）蘇先生您好，屋主（即原告）已經請我們寄存證信函給您們公司（指被告）針對違約跟誠問做求償。（被告稱：唉，無奈）」等語，有被告所提彰一公司張明子經理與被告蘇煜歲間之LINE對話截圖附卷可參（見本院卷第87至89頁），且此對話內容為兩造所不爭執，堪見被告辯稱原告之代理人於109年3月10日已向被告表達終止兩造間前所簽訂系爭租約之意思表示，該意思表示應及於本人即原告等語，洵屬可採，蓋因系爭房屋簽訂後，倘若原告仍有出租系爭房屋予被告使用收益，而未曾有上開終止租約之合意，則彰一公司當即應交付系爭房屋之鑰匙予被告

01 為系爭房屋之使用收益，以代理原告履行「出租人應以合
02 於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人…」之出租人
03 應為租賃物之交付及保持義務為是。準此，彰一公司既未
04 曾履行原告應為交付合於被告使用收益之系爭房屋予被告
05 之出租人義務無疑，則依上開規定，當認原告代理人彰一
06 公司張明子經理以LINE通知被告欲終止系爭租約之行為，
07 當及於本人即原告，而原告顯然於系爭租約簽訂後亦未履
08 行系爭租約之出租人義務至明，從而，益徵被告辯稱兩造
09 間系爭租約已於109年3月10日經兩造合意終止等語，當屬
10 真實，則原告請求被告給付109年4月及5月使用系爭房屋
11 之租金對價共3萬8000元，自屬無據，難為准許。

12 (六) 至原告雖另主張伊係於被告拖欠109年4月及5月租金未給
13 付後，方於109年5月下旬以支付命令狀之送達被告為終止
14 租約之意思表示，是基於系爭租約第6條及第8條所為「乙
15 方（即被告）若有拖欠租金，經甲方（即原告）催告限期
16 繳納仍不支付時，甲方得終止租約。乙方（即被告）於終
17 止租約不交還房屋，即應支付違約金9萬5000元…」及「
18 承租方（即被告）不遵約給付租金、或違約時不履行違約
19 金經催告後，與連帶保證人逕受強制執行」之約定，當可
20 請求被告連帶給付違約金1萬元等情，惟此亦為被告所否
21 認，且辯稱系爭租約乃經原告於109年3月10日為終止租約
22 之意思表示，被告當時亦表同意而告合意終止，並非被告
23 終止租約，原告依上開約定請求違約金為無理由等情。而
24 查，兩造間之系爭租約，係由原告於系爭租約期間自109
25 年4月1日開始前之109年3月10日即透過伊代理人彰一公司
26 張明子經理通知被告表示因不同意修改原租賃契約即系爭
27 租約之條件，故不予出租被告，而經兩造合意於斯時終止
28 系爭租約，既經本院審認如前，則原告主張系爭租約係於
29 109年5月底，方經原告以限期催告被告給付109年4月及5
30 月間之欠租後，因被告仍未給付欠租而告終止云云，已屬
31 無據，從而，原告援引租約第6條及第8條上開規定，請求

被告給付違約金，即顯有未合，無從准許。末以，觀諸系爭租約中並無就原告可收取被告於簽訂租約後反悔不租之違約定金等為相關約定，且被告於簽訂系爭租約後亦未曾交付簽訂系爭租約之定金或押租金等予原告代理人張明子收執，此有系爭租約可參，且為兩造所不爭，則原告猶仍空言主張被告應依上開租約約定給付違約金1萬元云云，自嫌無憑，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付原告109年4月及5月之欠租共3萬8000元及違約金1萬元，合計4萬8000元，為無理由，應予駁回。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條及第436條之19條第1項規定，確定其訴訟費用額為1,000元（裁判費1,000元），應由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 109 年 12 月 2 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 許惠瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 109 年 12 月 2 日
書記官 魏愛玲