

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2485號

原告 鄭文秋
訴訟代理人 趙友貿律師
黃柏融律師

被告 鄭培瑋
訴訟代理人 邱瓊儀律師

上列當事人間請求給付代收租金事件，經本院於民國109年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣83萬4,216元及自民國108年9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔93%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行；倘被告以新臺幣77萬948元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國105年間受三房委任將門牌號碼新北市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋）以原告（三房）與訴外人鄭廖花（二房）、鄭土生（大房）（下稱原告等3人）名義出租予訴外人（右昌實業股份有限公司（下稱右昌公司）或昌隆針織有限公司（下稱昌隆公司）），約定租期自105年3月1日起至108年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）7萬5,000元（因被告始終不願提出租賃契約，故原告僅能以右昌公司提供原告翻拍租約節本（下稱原證1租約）所載每月租金7萬5,000元作為本件請求租金計算依據。）。於系爭房屋前述租賃期間內，被告與原告等3人約定，由被告代理全體出租人行使、負擔系爭房屋出租人權利義務，包含租金收取等事務，並由被告將所收取租金淨收入扣除相關必要支出後，將租金收入淨額分成3份分配予各房代表人（下稱系爭委任契約關

01 係)。詎被告並未將應分配予原告（即三房代表人）90萬元
02 （7萬5,000元*12個月*3年/3人）金額給付予原告，經屢催
03 未獲置理，爰本於系爭委任契約關係提起本訴，請求被告給
04 付原告90萬元及自起訴狀繕本送達翌日（即108年9月17日）
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 (二)原告之母鄭廖素卿前以其為系爭房屋三房受分配權利人為由
07 ，對被告起訴請求給付其代收系爭房屋自104年起至106年止
08 租金收益分配（本院106年度訴字第220號，下稱另案）。被
09 告於另案訴訟中已自認系爭房屋自105年4月1日起至108年3
10 月31日止，出租予昌隆公司，租金每月7萬5,000元；105年
11 度每房應分配租金26萬4,804元，106年度每房應分配租金25
12 萬3,072元等情。僅因其抗辯：系爭房屋自105年起出租人名
13 義人不包括鄭廖素卿，三房部分係以原告為出租人，故三房
14 有權向其收取租金之人為原告等語，是另案確定判決方就系
15 爭房屋105年度、106年度租金分配部分判決鄭廖素卿敗訴，
16 被告於本件訴訟中應不得再為與另案相反之主張。且被告就
17 其執有系爭房屋自105年起租約，依民事訴訟法第343條、第
18 344條第1項第5款有提出義務，肇於本件被告始終不願提出
19 該等文書，依民事訴訟法第345條規定，應認原告主張系爭
20 房屋自105年3月1日起至108年3月31日止，由被告受原告等3
21 人委任以原告等3人為出租人將系爭房屋以每月7萬5,000元
22 出租他人之事實屬實。

23 (三)併為聲明：被告應給付原告90萬元及自108年9月17日起至清
24 償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假
25 執行。

26 二、被告抗辯：

27 (一)系爭房屋與右昌公司間租賃契約關係於104年12月31日因租
28 約屆期消滅，被告否認原告提出原證1租約節本為真正。被
29 告於另案雖自承系爭房屋於105年以後係以原告為出租人，
30 但未承認原證1租約為真正，亦未主張原告為系爭房屋105年
31 4月1日起至108年3月31日止之出租人，故原告依據原證1租

01 約請求本件給付，難認有據。

02 (二)被告於另案提出系爭房屋105年度、106年度每房應分配金額
03 計算方式，亦非承認原告為出租人。另案確定判決既未認定
04 系爭房屋105年以後三房之出租人為原告，原告主張被告應
05 受另案爭點效拘束一節，自難認有理由。

06 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

07 三、原告主張：系爭房屋自105年3月1日起至108年3月31日止，
08 由被告基於三方協議約定，受原告等3人委託代理全體出租
09 人行使、負擔系爭房屋出租人權利義務，包含租金收取（每
10 月7萬5,000元）等事務，並約定由被告將所收取租金淨收入
11 扣除相關必要支出後，應將租金收入淨額分成3份交付，分
12 配予各房代表人（其中3房代表人為原告，2房代表人為鄭廖
13 花）一節，為被告所否認，應由原告就前開積極、利己事實
14 負舉證之責。經查：

15 (一)系爭房屋係自105年4月1日起至108年3月31日止，以每月7萬
16 5,000元出租予昌隆公司；其中105年4月1日起至105年12月
17 31日止，並無並未簽署書面租約；106年1月1日起至108年3
18 月31日止，則有簽署書面租約等情，業據證人王長太（即昌
19 隆公司負責人）到庭證述屬實，應可認為真正。

20 (二)按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或
21 公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定
22 有明文。次按文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據
23 力之分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；
24 後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供
25 法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價
26 值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依
27 自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應
28 依民事訴訟法第357條規定決定之，即私文書之真正，如他
29 造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正（最高法院91年度
30 台上字第1645號裁判意旨參照）。復按當事人提出之私文書
31 ，必先證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之

01 私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原
02 本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力（最高法院93年
03 度台上字第1210號裁判意旨參照）。查：

04 (1)原告主張：系爭房屋自105年3月1日起至同年月31日止，
05 亦有以每月7萬5,000元出租右昌公司一節，為被告所否認
06 ，應由原告就前開利己主張負舉證之責。關此部分固據原
07 告提出原證1租約影（節）本為佐，然原證1租約形式之真
08 正既為被告所否認，原告又無法提出原證1租約原本供本
09 院參酌，或另舉證證明被告執有原證1租約原本，按諸前
10 開裁判意旨，原證1租約本不具形式證據力，應不能執為
11 有利原告前開主張之佐。況經依被告聲請傳訊證人陳昭訓
12 （右昌公司負責人），到庭證稱：105年3月1日起右昌公
13 司即未再承租系爭房屋等語。應認被告抗辯：系爭房屋於
14 105年3月間並無出租事實，乃自同年4月1日起始出租予昌
15 隆公司一節，可信屬實。

16 (2)原告復主張：系爭房屋自105年4月1日起至108年3月31日
17 止，乃由被告受原告等3人委任，以每月7萬5,000元出租
18 予昌隆公司等情。

19 ①關於系爭房屋自105年4月1日起至105年12月31日止，乃
20 由被告受原告等3人委任，以每月7萬5,000元出租予昌
21 隆公司一節，核與被告於另案所陳：系爭房屋是在105
22 年後出租人不包括鄭廖素青，是以原告為出租人，故三
23 房可以收取租金的人是原告，鄭廖素青沒有權利請求等
24 語相符（有另案言詞辯論筆錄（原證5；詳本院卷第100
25 頁）在卷可佐。），應可認為真正。

26 ②關於系爭房屋自106年1月1日起至108年3月31日止，乃
27 由被告受原告等3人委任，以每月7萬5,000元出租予昌
28 隆公司一節，為被告所否認，且有證人王長太庭提系爭
29 房屋租賃契約書影本（詳本院卷第175至181頁，下稱A
30 租約；A租約內容略以：出租人「被告、鄭廖花」、承
31 租人「昌隆公司」、租金每月7萬5,000元、租期106年1

01 月1日起至108年3月31日止。)為佐。惟A租約形式之真
02 正既為原告所否認，且要求被告應提出A契約原本供其
03 比對，證人王長太復證稱其取得來源為被告，肇於被告
04 始終未依原告聲請提出其執有A租約原本供本院審酌，A
05 契約應難認具形式證據力。參酌證人王長太就被告代理
06 出租人方與其簽署書面租約，先證稱：因為我的資料都
07 燒燬，我只能靠我的記憶，出租人應該是有包含鄭文秋
08 (即原告)等語。經被告質疑其證述內容與A租約記載
09 不符後，王長太才又改稱：應該是沒有，應為時間過太
10 久了。剛剛回答前並未先看其庭提A契約影本等語。認
11 縱證人王長太另證稱A契約(影本)上昌隆公司印文為
12 真，仍不能執以推謂卷附A契約所載「出租人」亦屬真
13 正。又本件被告既執有其代理系爭房屋出租人方與昌隆
14 公司簽署106年1月1日起至108年3月31日止書面租約原
15 本(屬民事訴訟法第344條第1項第5款被告有義務提出
16 文書)，無正當理由始終不提出。參酌原告之母鄭廖素
17 青於另案請求分配範圍，包含系爭房屋105年度、106年
18 度租金；及前述被告於另案言詞辯論期日自承系爭房屋
19 自105年起三房出租人為原告等情，本院爰依民事訴訟
20 法第345條第1項規定，認原告主張：被告係以原告3人
21 名義為系爭房屋出租人方與昌隆公司簽署106年1月1日
22 起至108年3月31日止書面租約一節，應可採信。

23 (二)承前，系爭房屋既自105年4月1日起至108年3月31日止，乃
24 由被告受原告等3人委任，以每月7萬5,000元出租予昌隆公
25 司，則原告本於委任契約關係請求被告將系爭房屋租金收益
26 ，扣除必要支出後，將其中1/3應分配予三房部分，交付予
27 原告，於法自屬有據。茲就每年度應分配金額，分述於下：

- 28 (1) 105年度每房應分配金額為26萬4,804元(105年度租金總
29 額67萬5,000元(7萬5,000元*9月=67萬5,000元)；扣除5%
30 管理公積金3萬3,750元(67萬5,000元*5%=3萬3,750元)；
31 扣除9個月租賃所得稅6萬318元(6,702元*9月=6萬318元)

01 ；扣除9個月補充保費1萬1,520元($1,280\text{元} \times 9\text{月} = 1\text{萬} 1,520$
02 元)；加計3個月押金22萬5,000元($7\text{萬} 5,000\text{元} \times 3\text{月} = 22\text{萬}$
03 5,000元)後，合計79萬4,412元($675,000 - 33,750 - 60,318$
04 $- 11,520 + 225,000 = 794,412$)；79萬4,412元/3房=26萬4,80
05 4元)；106年度每房應分配金額為25萬3,072元(106年度
06 租金總額90萬元($7\text{萬} 5,000\text{元} \times 12\text{月} = 90\text{萬元}$)；扣除5%管理
07 公積金4萬5,000元($90\text{萬元} \times 5\% = 4\text{萬} 5,000\text{元}$)；扣除12個月
08 租賃所得稅8萬424元($6,702\text{元} \times 12\text{月} = 8\text{萬} 424\text{元}$)；扣除12
09 個月補充保費1萬5,360元($1,280\text{元} \times 12\text{月} = 1\text{萬} 5,360\text{元}$)後
10 ，合計75萬9,216元($900,000 - 45,000 - 80,424 - 15,360 = 75$
11 9,216)；75萬9,216元/3房=25萬3,072元)一節，業據訴
12 外人鄭世民(二房鄭廖花之子)於另案到庭證述金額計算
13 正確，且已經二房領兌無誤語(詳另案108年3月22日言詞
14 辯論筆錄)。而105年度大房、二房應各分配26萬4,804元
15 ，已由被告於106年1月10日開具同額支票交其等收執；
16 106年度大房、二房應各分配25萬3,072元，則由被告於
17 107年1月31日開具同額支票交其等收執等情，亦有被告
18 108年3月8日於另案提出陳報狀及支票4紙附卷可憑，可認
19 為真正。應認105年度每房應分配金額為26萬4,804元、
20 106年度應分配金額為25萬3,072元，原告逾此部分之主張
21 ，應無理由。

- 22 (2)再對照前述105年度、106年度每月扣項金額既屬固定，應
23 認107年度每房應分配金額同106年度計為25萬3,072元，
24 108年度(1至3月)應分配金額則為6萬3,268元(108年度
25 租金總額22萬5,000元($7\text{萬} 5,000\text{元} \times 3\text{月} = 22\text{萬} 5,000\text{元}$)；
26 扣除5%管理公積金1萬1,250元($22\text{萬} 5,000\text{元} \times 5\% = 1\text{萬} 1,250$
27 元)；扣除3個月租賃所得稅2萬106元($6,702\text{元} \times 3\text{月} = 2\text{萬}$
28 106元)；扣除3個月補充保費3,840元($1,280\text{元} \times 3\text{月} = 3,840$
29 元)後，合計18萬9,804元($225,000 - 11,250 - 20,106 - 3,840$
30 $= 188,804$)；18萬9,804元/3房=6萬3,268元)。原告逾此
31 部分之主張，應無理由。

01 四、從而，原告本於委任契約關係請求被告給付83萬4,216元（
02 264,804+253,072*2+63,268=834,216）及自108年9月17日起
03 至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應
04 予准；逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

05 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，並
06 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，併依職權酌定相當
07 擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行宣告；至原告
08 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

09 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
10 逐一論列說明。

11 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
12 條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

13 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
14 民事第五庭 法官 黃信滿

15 以上正本係照原本作成

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
19 書記官 傅淑芳