臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第844號

上　訴　人　張萬益
　　朱家宏
　　朱嘉慧
共　　同
訴訟代理人　梁春華
被　上訴人　永薪資產管理有限公司
法定代理人　陳胤統
被　上訴人　簡明輔
訴訟代理人　鍾秉憲律師
複　代理人　林倩芸律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107年5月31日臺灣士林地方法院106年度訴字第1014號第一審判決提起上訴，本院於民國108年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人張萬益後開第二項之訴；㈡駁回上訴人朱家宏後開第三項之訴；㈢駁回上訴人朱嘉慧後開第四項之訴；㈣訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人張萬益新臺幣壹拾貳萬伍仟元，及自民國一百零六年三月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應連帶給付上訴人朱家宏新臺幣壹萬陸仟陸佰陸拾柒元，及自民國一百零六年三月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應連帶給付上訴人朱嘉慧新臺幣捌仟參佰參拾參元，及自民國一百零六年三月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔百分之二十六，上訴人張萬益負擔百分之六十二，上訴人朱家宏負擔百分之八，餘由上訴人朱嘉慧負擔。

事實及理由

一、被上訴人永薪資產管理有限公司（下稱永薪公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：永薪公司前於民國（下同）103年11月12日邀同被上訴人簡明輔（下稱簡明輔，並與永薪公司合稱被上訴人）為連帶保證人，向伊等與及訴外人張得俊、張淑霞、徐銘杰、徐繹展、張達雄、張平和、張令昌、施寶蓮承租門牌號碼臺北市○○區○○路○○號建物1、2樓（下稱系爭建物），作為經營Qmart商場之用，雙方簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年1月12日至112年1月11日止，租金每月新臺幣（下同）25萬元，按出租人對系爭建物所有權應有部分（下稱應有部分）比例拆分租金數額，永薪公司每年開立132張之逐月1日到期支票交付各出租人，上訴人張萬益（下稱張萬益）就系爭建物應有部分6分之1，上訴人朱家宏（下稱朱家宏）應有部分45分之1，上訴人朱嘉慧（下稱朱嘉慧，併與張萬益、朱家宏合稱上訴人）應有部分90分之1，於系爭租約終止時，永薪公司應即搬遷並將系爭建物回復原狀交還出租人。詎系爭租約於105年6月12日經雙方合意提前終止，永薪公司尚積欠自105年1月12日起至105年6月12日止共5個月之租金計125萬元未給付，且未依約將系爭建物回復原狀，致出租人須支出回復原狀費用158萬8,000元，爰依系爭租約第3條、第15條約定，請求被上訴人連帶給付伊等依系爭建物應有部分計算之租金及回復原狀費用等語，並聲明：被上訴人應連帶給付張萬益47萬2,999元、朱家宏6萬3,066元、朱嘉慧3萬1,533元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、永薪公司未到場，亦未提出書狀作何陳述，簡明輔則以：永薪公司承租系爭建物擬經營Qmart商場之用，惟朱家宏、朱嘉慧之父母因家族分產糾紛，藉詞阻撓裝潢工程之施作，致原預定104年1月12日完工之裝潢工程因而遲延完工，永薪公

司至104年5月初始能開幕營業，部分預定進駐之廠商因此陸續解約退租，永薪公司因不堪虧損終至歇業，此節損害應由出租人負責，惟永薪公司第1年租金支票業已提前交付出租人，故未依約交付第2年即105年之租金支票。又出租人以施寶蓮之女張詠琦為代理人，與永薪公司及伊協商終止系爭租約事宜，於105年5月3日達成協議，即於105年6月12日終止系爭租約，2個月之押金不退還永薪公司用以扣抵租金，永薪公司無庸再給付其他租金，且無需回復系爭建物原狀，僅需將招牌及其他可移動之物品搬離，按現狀點交系爭建物即可。永薪公司已於105年6月12日點交系爭建物予出租人之代理人張詠琦，雙方並簽立「遷出交屋確認書」。縱張詠琦未經全體出租人授與代理權，然以系爭建物之出租聯絡、帶看房屋及磋商、擬約、召集全體共有人及中間聯繫、溝通至簽約等節，均由訴外人施寶蓮及張詠琦為之，依施寶蓮及張詠琦之行為，客觀上已足令一般第三人相信其他出租人授與張詠琦代理權，故上開協商效力應及於全體出租人，永薪公司無給付租金及賠償回復原狀費用之義務，伊自無庸負連帶清償之責等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付張萬益47萬2,999元、朱家宏6萬3,066元、朱嘉慧3萬1,533元，及均自支付命令送達翌日即106年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。永薪公司未於準備程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明，簡明輔則答辯聲明：上訴駁回。

五、以下事實為上訴人及簡明輔所不爭：

㈠系爭建物及其基地為出租人家族共有，永薪公司於103年11月12日向系爭建物之共有人即張得俊、張淑霞、徐銘杰、徐繹展（以上4人為大房成員）、張達雄（二房）、張平和、張令昌（以上2人為三房成員）、施寶蓮（四房）、張萬益（五房）、朱家宏、朱嘉慧（以上2人為女兒房之子女）承租該建物作為經營Qmart商場之用，租賃期間自104年1月12

日至112年1月11日止，租金每月25萬元，永薪公司按出租人就系爭建物應有部分比例拆分租金數額，每年開立132張1年期之逐月1日到期支票一次交付各出租人，押金50萬元，租賃期間自104年1月12日起至112年1月11日止。

㈡系爭建物之出租人施寶蓮及其女張詠琦曾於105年5月3日，在施寶蓮住處，邀同朱家宏、朱嘉慧之配偶梁春華與簡明輔、永薪公司之代理人藍建明協商系爭租約之終止及欠租等事宜。

㈢系爭租約於105年6月12日經雙方合意終止，永薪公司於同日依現狀點交系爭建物予張詠琦，張詠琦、永薪公司代理人藍建明並簽立「遷出交屋確認書」。

六、上訴人主張永薪公司應依系爭租約第3條、第15條約定，給付自105年1月12日起至105年6月12日止欠繳之租金，及賠償系爭建物回復原狀之費用等語，被上訴人則以前詞置辯，茲查：

㈠系爭租約第3條約定：「租金：每月新台幣（下同）貳拾伍萬元整（租金部分已包含租賃所得稅）。…㈡於交屋同時乙方（指永薪公司，下同）應開具132張逐月1日到期支票之月租金一次支付甲方（指出租人，下同）或其指定之代表人，乙方應按附表一所示之比例拆分甲方應得之數額。每年度屆滿前3個月乙方再一次支付次年度租金期票132張予甲方或其指定之代表人。」，第15條約定：「租約終止或解除時，乙方應即搬遷並將租賃物回復原狀（或依甲方之指示）交還甲方，不得有任何要求。如未遷移交還或回復原狀，每逾期1日，應按日租金之3倍給付甲方作為懲罰性違約金，如有任何遺留物甲方得當廢棄物逕行清除，並向乙方請求清理相關費用，且如有損害，並得另行請求損害賠償，乙方不得異議。」（見原審105年度司促字第37438號卷，下稱支付命令卷第9至10頁），上訴人主張系爭租約於105年6月12日合意終止，永薪公司未將系爭建物回復原狀，固為簡明輔所不爭，惟查，永薪公司於103年11月12日承租系爭建物作為經營

Qmart商場之用，系爭租約第5條約定：「本租賃物以簽約時之現況約定於同月16日交屋供乙方作為Qmart商場使用」（見原審支付命令卷第9頁），即出租人同意自103年11月16日起即將系爭建物交予永薪公司施作裝潢作為經營Qmart商場使用，於104年1月12日始計付租金。又永薪公司自103年11月16日起派工至系爭建物施作裝潢工程，包括將系爭建物1、2樓外牆拆除，僅保留柱體結構，惟朱家宏、朱嘉慧之父母以永薪公司裝潢施工拆除外牆影響系爭建物結構安全，且未經申請建築物室內裝修許可為由，阻止永薪公司在申請室內裝修許可前繼續施工，永薪公司裝潢工程因而延宕至104年5月間完竣，Qmart商場招商及開幕時程均受影響等情，為上訴人及簡明輔所不爭。再者，永薪公司因上開情事拒絕給付第2年即105年之租金支票，簡明輔及永薪公司代表藍建明、出租人施寶蓮及其女張詠琦、朱家宏、朱嘉慧之配偶梁春華乃於105年5月3日，在施寶蓮住處協商永薪公司欠租及提前終止系爭租約事宜，永薪公司當場表示提前合意終止系爭租約，並於105年5月31日依系爭建物裝潢後之現況點交出租人指派之人等節，在場之出租人施寶蓮、朱家宏、朱嘉慧之配偶梁春華未有異詞，此觀諸協商時張詠琦陳述：「所以現在就是1、2樓的現況交屋，5/31交屋」，簡明輔接續陳述：「對，然後定著物留著，東西用不到的我撤走，招牌啊、櫃子啊」等語，有談話錄音及譯文（見原審卷第92、118頁）存卷可稽，上訴人亦自承：當日係由梁春華代理朱嘉慧、張萬益與朱家宏一同出席表達意見，當天因張詠琦表示只是先聽永薪公司的意見，叫伊等不要發言，所以梁春華跟朱家宏對於永薪公司稱要現況點交乙節未當場表示反對意見等語（見本院卷第77、100頁），足見於105年5月3日協商當時，永薪公司表示於系爭租約終止後，依現況點交系爭建物，不再回復原狀乙節，業經出租人施寶蓮、朱家宏、朱嘉慧、張萬益無異議同意甚明。另查，張詠琦及出租人張達雄、張令昌、張平和之父張碩元嗣於105年6月12日與永薪公司點交系爭

建物，永薪公司將可移動、拆離之招牌、櫃子等搬空後，系爭建物依現況點交張詠琦，並未回復原狀，在場之出租人張達雄、張令昌、張平和之父張碩元亦未有異詞，張詠琦與永薪公司代理人藍建明復簽立遷出交屋確認書（見原審卷第168頁）交由永薪公司存查，該遷出交屋確認書上亦未有任何權利保留或註記，已據證人張詠琦於原審證述明確（見原審第100至101頁），且參諸出租人張得俊、張淑霞、徐銘杰、徐繹展事後對於永薪公司依現況點交系爭建物予張詠琦乙節，亦無任何反對之表示或異議，堪認永薪公司以現況點交系爭建物乙節，業已得105年5月3日未到場參與協商之出租人張得俊、張淑霞、徐銘杰、徐繹展、張達雄、張平和、張令昌同意，是簡明輔所辯永薪公司與全體出租人間協議於系爭租約終止後，按現況點交系爭建物，不再回復原狀等情，應屬實在。上訴人固辯以伊等於協商結束時，曾告知永薪公司仍須將系爭建物回復原狀云云，惟未舉證以實其說，自無足取。永薪公司於系爭租約終止後，既經全體出租人同意系爭建物毋庸回復原狀，依現況點交，且經永薪公司於105年6月12日將系爭建物點交予出租人施寶蓮之女張詠琦，則上訴人事後再依系爭租約第15條約定，請求永薪公司及簡明輔連帶賠償回復原狀所需費用云云，自屬無據。

㈡上訴人主張永薪公司積欠105年1月12日起至105年6月12日止之租金未付乙節，為簡明輔所不爭，簡明輔固辯以105年5月3日協商後，出租人與永薪公司協議以押金扣抵後，剩餘欠繳之租金不用再支付，作為朱家宏、朱嘉慧之父母阻擋裝潢施工期間，永薪公司無法使用系爭建物之補償云云。查系爭建物及所在基地係出租人繼承而來，因繼承人眾多，關係複雜，就系爭建物之使用無法達成共識，已閒置數年無人使用，系爭建物出租事宜，固係由施寶蓮及其女張詠琦對外聯繫、洽商，惟係由系爭建物之各共有人親自出面簽立系爭租約，租金及押金之給付，亦約定由永薪公司按各出租人之應有部分比例拆分應得數額，由永薪公司分別簽發支票給付等情

，為上訴人及簡明輔所不爭，又105年5月3日協商當日，張詠琦於開始協商時即稱因臨時通知協商，部分出租人無法到場，事後將永薪公司的意見轉達予未到場之出租人知悉後再決定，協商當時雙方對於提前終止系爭租約，並於105年5月31日依現況點交系爭建物乙節，並無異詞，惟對於欠繳5個月租金乙節，簡明輔提出以押金2個月抵扣，剩餘之3個月租金債務轉作補償永薪公司之條件，施寶蓮表示其他出租人不可能同意3個月租金債務免除等語，張詠琦提議永薪公司再多付1個月租金等語，梁春華則一再陳稱裝潢完工遲延係因永薪公司未依法令進行裝潢工程施作所致，不能歸咎於朱嘉慧、朱家宏之父母，不同意免付租金等語，因雙方無法達成協議，乃決定改定105年5月7日其他出租人到場再行商議等節，有錄音及譯文（見原審卷第92、116至122頁）可稽，惟105年5月7日永薪公司與出租人未如期再次協商，105年6月12日張詠琦、張達雄、張令昌及張平和之父張碩元出面與永薪公司代理人藍建明點交系爭建物，上訴人並未到場等情，為簡明輔所不爭，足見永薪公司就租金債務以2個月押金抵扣，其餘免除乙節，始終未能與上訴人達成協議，則簡明輔所辯全體出租人與永薪公司間已協議欠繳之租金以2個月押金抵扣後，免除其餘租金債務作為對永薪公司無法使用系爭建物期間之補償云云，實屬不能證明。

㈢簡明輔雖辯以張詠琦在105年6月2日曾以line傳送訊息予伊，稱永薪公司不用再給付欠繳之租金，張詠琦係代理全體出租人同意免除其餘租金債務，縱有出租人未授權張詠琦，亦應負表見代理之本人責任云云，並提出line對話內容（見原審卷第35頁）以佐其說。觀諸該line對話內容，張詠琦稱：「你不用給我們租金了，依照今日協議內容，6/12、13：00見面歸還鑰匙，終止租約，謝謝你給我上了一課，祝你一切順利」等語，僅係張詠琦片面同意免除永薪公司之租金債務，無從認定上訴人授權張詠琦免除永薪公司之租金債務。次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。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。查張詠琦為出租人施寶蓮之女，雖曾參與系爭租約簽立前與永薪公司聯繫、洽商及提前終止系爭租約之聯繫、協商事宜，然上訴人就系爭租約之簽立、收取押金與租金等履約重要事宜，未曾有委任張詠琦代理之情事，又105年5月3日與永薪公司約定協商終止系爭租約等節，張萬益、朱嘉慧係委由代理人梁春華與朱家宏親自參與協商，亦非委由張詠琦代理為之，且會中梁春華一再否認永薪公司裝潢工程遲延完工可歸責於朱家宏、朱嘉慧之父母，亦表明不同意免除永薪公司欠繳之租金債務等語，已如前述，佐以簡明輔亦自承：朱家宏、朱嘉慧之父母因系爭建物及基地繼承事宜，與他房繼承人間（即其他出租人）有爭議，藉詞阻擋永薪公司裝潢施工，以逼迫他房繼承人移轉系爭建物及基地應有部分一部予朱家宏、朱嘉慧之父母等語（見原審卷第55頁），足見永薪公司對於朱家宏、朱嘉慧與其他出租人間因繼承系爭建物乙事心生嫌隙，且上訴人與其他出租人對於租金債務之處理各有立場，上訴人不同意免除永薪公司欠繳之租金債務，且無意委由張詠琦代理處理永薪公司欠繳之租金債務乙節，知之甚詳，是簡明輔所辯上訴人應對張詠琦同意免除租金債務乙節負表見代理之本人責任云云，同無可採。

㈣又查，永薪公司自105年1月12日起至同年6月12日止欠繳租金5個月，共計125萬元，經以永薪公司押金50萬元抵扣，猶積欠租金75萬元，其中張萬益就系爭建物應有部6分之1，應受分配之租金為12萬5,000元（計算式：750,000× 1/6＝125,000），朱家宏就系爭建物應有部分45分之1，應受分配之租金為1萬6,667元（計算式：750,000× 1/45＝16,667，元以下四捨五入，下同），朱嘉慧就系爭建物應有部分90分之1，應受分配之租金為8,333元（計算式：750,000× 1/90＝8,333），是依系爭租約第3條規定，張萬益請求被上訴人

連帶給付12萬5,000元、朱家宏請求被上訴人連帶給付1萬6,667元、朱嘉慧請求被上訴人連帶給付8,333元租金本息，應屬有據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第3條約定，請求被上訴人連帶給付張萬益12萬5,000元、朱家宏1萬6,667元、朱嘉慧8,333元，及均自106年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分（請求3個月租金本息部分），判決上訴人敗訴，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2至4項所示。至上訴人其餘請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，上訴人及簡明輔其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第463條、第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　賴惠慈

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　洪秋帆