

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度簡上字第243號

上訴人 社團法人高雄市社區發展促進會

法定代理人 盛佑正

訴訟代理人 秦睿昀律師

複代理人 李佳穎律師

被上訴人 吉萊股份有限公司

法定代理人 黃國祥

上列當事人間請求給付租金及損害賠償事件，上訴人對於民國111年9月8日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第210號第一審簡易判決提起上訴，並於本院為訴之擴張，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾參萬壹仟陸佰壹拾捌元，及自民國一一一年四月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、上訴人其餘上訴及擴張之訴駁回。

四、第一、二審（含擴張之訴）訴訟費用由被上訴人負擔四分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受

01 訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175
02 條第1項、第176條分別定有明文。查本件上訴人之法定代理
03 人原為顏靖鳳，嗣於本件訴訟程序進行中，變更為盛佑正，
04 並經上訴人新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷第143
05 頁），經核於法尚無不合，應予准許。

06 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
07 但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法
08 第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。上訴人
09 於原審請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）480,518
10 元，經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，
11 並擴張請求被上訴人應再給付第二審律師費40,000元，嗣上
12 訴人具狀上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人
13 應給付上訴人520,518元，及其中480,518元自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，其中40,000元自民事擴張訴之聲明暨
15 言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率
16 5%計算之利息（見本院卷第181頁），核屬擴張應受判決事
17 項之聲明，依前揭規定，應予准許。

18 貳、實體部分

19 一、上訴人起訴主張：被上訴人於民國110年1月22日向上訴人承
20 租位於高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房
21 屋），租賃期間自110年2月1日起至112年7月31日止，租金
22 每月為22,000元，並約定每月之租金轉為向被上訴人購買智
23 能養殖設備一套（下稱系爭養殖設備）之貨款，雙方並簽有
24 租賃契約書1紙（下稱系爭租約）。詎料，被上訴人公司總
25 經理黃國祥於111年10月底，向上訴人前任理事長謝宗燁告
26 知將終止租約，並將於110年11月30日搬離，且拒絕給付系
27 爭養殖設備。經謝宗燁向高雄市燕巢區調解委員會聲請調解
28 後，被上訴人拒絕出席110年11月11日之調解會議。上訴人
29 乃於110年11月26日以律師向被上訴人催告繳付租金並聯絡
30 解約事宜，並於110年12月10日再次以律師函向被上訴人終
31 止租約，經被上訴人於同年月12日14日收受後，系爭租約業

已終止。又被上訴人拒絕給付系爭養殖設備，顯然兩造約定以系爭房屋租金給付系爭養殖設備貸款之約定已經給付不能，被上訴人自應按照系爭租約給付租金，以111年2月1日至同年12月14日，被上訴人應給付10.5個月租金，共231,000元。又依系爭租約第7條，被上訴人需負擔租賃期間未繳納之水費345元、電費173元，另依系爭租約第17條、第20條之約定，被上訴人就上訴人下列支出需負擔損害賠償費用，計有換鎖費用8,300元、鋁門窗拆除費用20,000元、油漆水泥磁磚修復費用40,000元、搬運費18,000元、清運費28,000元、刷洗地板費用16,800元、一審律師費用60,000元等語，並於原審聲明：（一）被上訴人應給付上訴人480,518元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：謝宗燁並非上訴人之代表人，竟代表上訴人與被上訴人訂立系爭租約，謝宗燁為無權代理，上訴人已於110年12月16日以信函催告上訴人7日內確答是否承認謝宗燁就系爭租約為有權代理，上訴人遲未回覆，依民法第170條第2項規定，視為拒絕承認，系爭租約不生效力，故上訴人請求給付租金及損害賠償均無理由。110年11月26日上訴人之律師函並無附件授權書，被上訴人無從知悉上訴人已默示承認。依系爭租約約定，上訴人每月租金轉為向被上訴人購買系爭養殖設備之貸款，故被上訴人並無任何積欠租金，及違反系爭租約之情事，被上訴人於110年7月19日將被上訴人公司股份15,000股給付謝宗燁，嗣謝宗燁於110年12月6日將上開股份贈與上訴人等語資為抗辯，並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認上訴人之訴無理由，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，除援引原審之主張及陳述外，補陳：謝宗燁經理事長授權而使用上訴人之官章，係屬有權代表，縱認為謝宗燁為無權代表，惟上訴人於110年11月26日律師函催告被上訴人繳交租金並連絡解約事宜，即已默示

承認謝宗燁之無權代表行為，系爭租約對上訴人發生效力。再者，依謝宗燁與被上訴人總經理黃國祥於LINE群組中對話，兩造已合意由被上訴人補齊先前未支付每月22,000元之租金，是上訴人可依約請求被上訴人給付10.5個月租金共231,000元。另上訴人因被上訴人未依約搬遷受有損害231,618元（換鎖費用8,300元、110年12月電費173元、110年11月水費345元、鋁門窗拆除20,000元、油漆水泥磁磚修復40,000元、搬運費18,000元、清運費28,000元、刷洗地板費16,800元、一審律師費60,000元、二審律師費40,000元）等語，並於本院擴張上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人520,518元，及其中480,518元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中40,000元自民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。被上訴人於本院答辯聲明：上訴及擴張之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項：

- （一）被上訴人於110年1月22日向上訴人訂立租賃契約，承租位於高雄市○○區○○路000號房屋，約定租賃期間自110年2月1日起至112年7月31日止，租金每月為22,000元，並約定每月之租金轉為向被上訴人購買智能養殖設備一套之貨款。
- （二）000年0月間，上訴人理事長為顏靖鳳，租賃契約是蓋上訴人大印及謝宗燁印章。
- （三）謝宗燁與被上訴人於110年1月25日訂立AI智能養殖設備買賣合約書。
- （四）上訴人於110年11月26日發律師函催告被上訴人繳納租金，被上訴人於110年12月1日收受。
- （五）上訴人於110年12月10日發律師函終止租約，被上訴人於110年12月14日收受。
- （六）被上訴人於110年12月16日發函上訴人催告於函到7日內函復是否承認授權謝宗燁係代理權人。

01 (七) 上訴人已給付換鎖費用8,300元、110年12月電費173元、1
02 10年11月水費345元、鋁門窗拆除20,000元、油漆水泥磁
03 磚修復40,000元、搬運費18,000元、清運費28,000元、刷
04 洗地板費16,800元、一審律師費60,000元、二審律師費4
05 0,000元，共231,618元。

06 (八) 上訴人理事長顏靖鳳於000年0月00日出具授權書。

07 五、本件爭點為：謝宗燁是否有經過上訴人授權而簽訂租賃契
08 約？若謝宗燁為無權代表，上訴人有無默示承認謝宗燁之無
09 權代表行為？

10 六、本院得心證之理由：

11 (一) 無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
12 認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，
13 得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為
14 確答者，視為拒絕承認，民法第170條定有明文。又意思
15 表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方
16 法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其
17 意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默
18 除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示
19 行為（最高法院102年度台上字第682號判決意旨參照）。

20 (二) 上訴人主張已授權謝宗燁簽立系爭租約，縱認謝宗燁為無
21 權代理，亦以律師函為默示承認等語，為被上訴人否認，
22 並以前詞置辯。經查：

23 1. 系爭租約之用印係由謝宗燁用印於上訴人大章之下，一般
24 契約用印習慣，謝宗燁係以上訴人法定代理人地位而簽訂
25 （見原審卷第21、28頁），而當時上訴人之法定代理人為
26 顏靖鳳，倘顏靖鳳有授權，理應會將大小章交付謝宗燁簽
27 約，且參照謝宗燁又以個人名義與被上訴人簽訂系爭養殖
28 設備買賣合約書（見原審卷第155至161頁），並於系爭租
29 約約定以每月租金抵系爭養殖設備之貨款，亦與常情相
30 違。證人顏靖鳳雖於本院證述有授權謝宗燁簽訂系爭租
31 約，惟顏靖鳳對於系爭養殖設備契約內容、為何系爭養殖

設備契約係由謝宗燁自己簽約、被上訴人將股票過戶給謝宗燁等情均不清楚，又對於謝宗燁任期未滿就改選由顏靖鳳擔任理事長之原因、理監事正確人數均無法明確證述（見本院卷第131至136頁），並於事後即111年6月24日提出授權書（見原審卷第123頁），足見證人顏靖鳳證述簽訂謝宗燁系爭租約時已獲授權乙節，尚非可信。是以，謝宗燁簽訂系爭租約時，並未有上訴人之授權，自屬無權代理，可資認定。

2. 上訴人於110年11月26日以律師函通知被上訴人，並於律師函中記載「台端與社團法人高雄市社區發展促進會於110年1月22日合意訂立位於高雄市○○區○○○路000號房屋之租賃契約…請台端應依約履行繳付迄今為止共10個月份之租金。」等語，被上訴人於110年12月1日收受上開律師函，有睿于法律事務所110年11月26日瑞律字第1101103號函、郵件收件回執在卷可參（見原審卷第31至34頁），則依上開律師函內容，可知上訴人已針對系爭租約向被上訴人請求租金，足見上訴人已默示承認謝宗燁之無權代理，據以依系爭租約請求被上訴人給付租金，故上訴人主張依上開律師函已默示承認謝宗燁之無權代理行為，應屬可採。是以，謝宗燁所為簽訂系爭租約之法律行為，既經上訴人本人承認，即對上訴人發生效力，則被上訴人自無再依民法第170條第2項之規定催告本人確答是否承認，是被上訴人雖於110年12月16日發函上訴人催告確答，惟已不生民法第170條第2項之效力。

（三）按依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事決定之（最高法院96年度台上字第2749號判決意旨參照）。

01 (四) 上訴人主張依LINE對話紀錄，兩造已有合意補齊租金，被
02 上訴人已預示拒絕給付，顯然給付不能，故被上訴人積欠
03 租金，已於110年12月10日以律師函終止系爭租約等語，
04 被上訴人則辯稱並未積欠租金等語。經查，系爭租約約定
05 系爭房屋租金每月為22,000元，並以每月之租金轉為向被
06 上訴人購買系爭養殖設備之貨款，為兩造所不爭執，上訴
07 人自承系爭養殖設備合約仍係有效狀態（見本院卷第153
08 頁），且被上訴人亦有將股票15,000股給謝宗燁，嗣謝宗
09 燁於110年12月6日將股票贈與上訴人，有股票持有證明、
10 股份轉讓過戶申請書、財政部高雄國稅局贈與稅免稅證明
11 書在卷可參（見本院卷第169至175頁），迄今上訴人也未
12 返還股票，足見系爭房屋每月租金轉為系爭養殖設備之貨
13 款，仍屬有效，自無上訴人所主張被上訴人積欠租金之情
14 事，上訴人請求被上訴人給付租金，即屬無據。上訴人雖
15 主張依LINE對話紀錄，被上訴人已預示拒絕給付系爭養殖
16 設備，且兩造已合意補齊租金等語，惟對話紀錄內容中謝
17 宗燁固有提到租金跟違約金，但被上訴人法定代理人黃國
18 祥係表示：「合約要走完，貨櫃才能成立，中途解約，會
19 不成立，股票需退回。」、「租金抵貨櫃，我再瞭解一下
20 合約期數。」、「我代表公司感謝您這段時間的支持，讓
21 會員有一個談心領貨的據點。」、「我會告知會計人
22 員。」等語（見本院卷第89至102頁），依其上開對話內
23 容，未見被上訴人明確表示有拒絕給付系爭養殖設備之意
24 思，亦無從認定兩造有合意補齊租金之情事，且參照被上
25 訴人於110年12月16日發函上訴人催告確答，旨在釐清謝
26 宗燁是否有權代理，並表示就系爭租約及系爭養殖設備買
27 賣合約採開放態度願解決紛爭等語（見原審卷第39至41頁
28 卷），倘被上訴人已先於LINE對話紀錄中預示拒絕給付系
29 爭養殖設備，並合意補齊租金，自無後續再發函上訴人催
30 告確答之必要，足見謝宗燁與黃國祥於上開LINE對話紀錄
31 中並無共識，故上訴人此部分主張，自非可採。

(五) 上訴人於110年12月10日發律師函終止租約，被上訴人於110年12月14日收受，被上訴人於110年12月16日發函上訴人催告於函到7日內函復是否承認授權謝宗燁係代理權人等情，為兩造所不爭執，而被上訴人並未積欠租金，業如前述，則上訴人發律師函以被上訴人積欠租金為由，終止系爭租約，自不生法定終止效力，而被上訴人發函催告亦不生催告效力，惟上訴人發律師函終止系爭租約即有為終止之意思表示，而被上訴人發函催告，解釋上亦有上訴人逾期未確答將終止租約之意思，且被上訴人於發函催告後亦未再使用系爭房屋，客觀上可認被上訴人有為承諾之事實，故應認兩造已有合意終止系爭租約之意思實現，則系爭租約係於上訴人收受催告後7日即110年12月25日合意終止。又依系爭租約第7條約定「租賃期間，水費、電費由承租人負擔。」；第13條約定「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還屋時自應負責回復原狀。」；第17條約定「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」；第20條約定「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視為廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議。」，上訴人已給付換鎖費用8,300元、110年12月電費173元、110年11月水費345元、鋁門窗拆除20,000元、油漆水泥磁磚修復40,000元、搬運費18,000元、清運費28,000元、刷洗地板費16,800元，為兩造所不爭執，上開費用共計131,618元均屬被上訴人應負擔之費用，則上訴人依系爭租約第7條、第13條、第20條之規定，請求被上訴人給付131,618元，為有理由，應予准許。至於上訴人依系爭租約第17條，請求一審律師費60,000元及二審律師費40,000元部分，因系爭租約係兩造合意終止，被上訴人並無違約情事，故上訴人此部分請求，即屬無據，應予駁回。

01 七、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給
02 付131,618元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月19日起
03 至清償日止（見原審卷第81頁），按週年利率5%計算之利
04 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
05 予駁回。上開應准許之部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚
06 有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
07 為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。至上訴人之請求
08 不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核於法並無
09 不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
10 又上訴人擴張之請求，亦無理由，應併駁回擴張之訴。

11 八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證
12 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予
13 論述，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，擴張之訴
15 為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
17 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤
18 法官 楊捷羽
19 法官 王碩禧

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
23 書記官 陳韋伶