

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第2號

上訴人 陳志豪

被上訴人 蔡振南

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年11月15日本院嘉義簡易庭112年度嘉簡字第561號第一審判決提起上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項應更正為「被告應將坐落嘉義市○○段000○○000○○000○○000地號土地上如附圖所示編號A部分面積3.77平方公尺、B部分面積4.55平方公尺、C部分面積11.93平方公尺、D部分面積8.92平方公尺、E部分面積1.15平方公尺之房屋騰空遷讓返還原告」。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。前開規定，依同法第436條之1第3項、第463條規定，於簡易訴訟之第二審程序準用之。查被上訴人於民國113年9月10日就其起訴訴之聲明第1項所為之更正（見本院卷第159頁），核屬更正其法律上之陳述，依前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：

- (一)上訴人前於民國109年12月5日向被上訴人承租坐落嘉義市○○段000○○000○○000○○000地號土地上如嘉義市地政事務所113年8月7日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積3.77平方公尺、B部分面積4.55平方公尺、C部分面積

01 11.93平方公尺、D部分面積8.92平方公尺、E部分面積1.15
02 平方公尺之房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣
03 （下同）15,000元，租期自110年1月1日起至116年12月30日
04 止，水電瓦斯及管理等費用由上訴人自己負擔，並簽訂房屋
05 租賃契約書（下稱甲租約），簽訂甲租約後，兩造復協議每
06 月租金調整為12,000元。然上訴人迄至112年6月僅實繳租金
07 共193,000元，扣除押租金24,000元後，尚積欠租金143,000
08 元。經被上訴人催告後上訴人仍不支付，被上訴人已於112
09 年11月1日原審開庭時向上訴人表示終止甲租約，然上訴人
10 目前尚未搬離系爭房屋，且仍繼續使用中，致被上訴人每月
11 受有相當租金之損害。爰依民法第767條第1項規定、租賃契
12 約及不當得利之法律關係，請求上訴人遷讓返還房屋、給付
13 積欠租金，及於遷讓返還系爭房屋前，按月給付相當於租金
14 之不當得利。

15 (二)被上訴人於簽約時就有告知上訴人系爭房屋不能辦理營利事
16 業登記，當時上訴人稱沒有意見，且表示只是要設聯絡處，
17 做為接待客人使用。上訴人於原審提出之房屋租賃契約書
18 （下稱乙租約），乃因上訴人於112年4月稱要辦理營利事業
19 登記證，被上訴人僅在乙租約上填寫自己及其他人之姓名，
20 其餘內容都是上訴人自己寫的，然並非要和上訴人簽立合
21 約。另系爭房屋本來係被上訴人母親在使用，母親過世後其
22 他共有人委由被上訴人處理，沒有寫委託書，係因檢察官表
23 示要補委託書，被上訴人才提出授權書。

24 二、上訴人則以：系爭房屋為被上訴人與其他共有人所共有，甲
25 租約僅有被上訴人之簽名，並無法律效力，本件真正之契約
26 書應係上訴人於原審提出之乙租約，且經全部所有權人蓋
27 章，本件訴訟僅被上訴人1人對上訴人提告，當事人不適
28 格，上訴人不服。其次，兩造於109年12月5日簽訂甲、乙租
29 約是事實，為何被上訴人稱乙租約於112年4月才簽訂，被上
30 訴人顯在誤導法院、混淆視聽。又被上訴人於偵查中提出之
31 授權書係112年8月才簽立，顯係誤導檢察官。次之，上訴人

並沒有不爭執每月租金15,000元一事，應係筆錄記載錯誤，實際租金為乙租約所載之每月租金10,000元。再者，上訴人承租系爭房屋係想要辦理營利事業登記證，但因系爭房屋無法申請營利事業登記，上訴人無法做生意，所以上訴人認為被上訴人從簽約時就預謀要詐騙上訴人。

三、被上訴人於原審起訴請求上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，應給付被上訴人143,000元，並自112年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付被上訴人12,000元。原審判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，應給付被上訴人135,000元，並自112年11月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人12,000元，被上訴人其餘之訴駁回，暨就被上訴人勝訴部分宣告假執行。上訴人不服提起上訴，聲明請求原判決不利於上訴人部分廢棄，上開廢棄部分被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回，第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：上訴人之上訴駁回，上訴費用由上訴人負擔。至被上訴人敗訴部分，未據被上訴人提起上訴。依上，本院審理範圍應以上訴人原審敗訴部分為限，先予敘明。

四、本院得心證之理由：

(一)兩造間簽立之甲租約為有效成立，且租賃標的物即系爭房屋為如附圖所示編號A、B、C、D、E之房屋：

1.被上訴人主張：兩造在109年12月5日簽立甲租約，租約記載租賃標的物為嘉義市○○路000號（原載全部，但塗掉全部）、租賃期間為自110年1月1日起到116年12月30日止、租金每月15,000元、押租金24,000元之事實，業據提出甲租約為證（見原審卷第8至11頁），上訴人亦未爭執其簽名之真正，堪信被上訴人主張兩造有簽立甲租約為真正。

2.被上訴人主張：甲租約之租賃房屋門牌號碼雖為嘉義市○○路000號，但非門牌號碼嘉義市○○路000號全部，僅為如附圖所示編號A、B、C、D、E之房屋，該房屋貼有「阿

里山好禮名品館」招牌，故「全部」等字塗掉等語，上訴人抗辯：系爭甲租約之租賃房屋為門牌號碼嘉義市○○路000號全部云云。經查，兩造簽立甲租約後，被上訴人交付給上訴人使用之房屋為如附圖所示編號A、B、C、D、E之房屋，該房屋貼有「阿里山好禮名品館」招牌之事實，業據上訴人提出照片3張為證（見本院卷第79至83頁），且為上訴人所承認，並經本院勘驗現場查明屬實，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第111至113頁），復經囑託嘉義市地政事務所測製複丈成果圖（即本判決附圖）在卷足憑（見本院卷第125至127頁）。又本院勘驗現場時，門牌號碼嘉義市○區○○路000號房屋為第3人經營之「一茶工房」，被上訴人稱「阿里山好禮名品館」之門牌亦為嘉義市○區○○路000號。「一茶工房」於履勘時鐵門拉下、並未營業，「阿里山好禮名品館」則由上訴人營業中，上訴人稱「阿里山好禮名品館」之招牌是以前留下的，現在換為逍遙遊，現場並販售助聽器、義肢、葫蘆、香茅油、樟腦油、茶葉等物品，該建物內尚有一小門可以進入內部之小空間等情，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第111頁）。準此，貼有「一茶工房」招牌房屋及毗鄰貼有「阿里山好禮名品館」招牌房屋，渠等之門牌號碼均為嘉義市○區○○路000號，而貼有「一茶工房」招牌房屋係第3人經營販售茶飲，貼有「阿里山好禮名品館」招牌之房屋係上訴人經營販售助聽器、義肢、葫蘆、香茅油、樟腦油、茶葉等物品，且上訴人承租使用貼有「阿里山好禮名品館」招牌之房屋時，毗鄰之貼有「一茶工房」招牌房屋早已由第3人經營販售茶飲。若上訴人向被上訴人承租之範圍為門牌號碼嘉義市○○路000號全部，上訴人理應使用貼有「一茶工房」招牌房屋及毗鄰貼有「阿里山好禮名品館」招牌房屋，豈會僅使用貼有「阿里山好禮名品館」招牌房屋而不向被上訴人提出異議？此有違常情，是應認上訴人向被上訴人承租之範圍僅為如附圖所示編號A、B、

01 C、D、E之房屋即門牌號碼嘉義市○○路000號其中貼有
02 「阿里山好禮名品館」招牌房屋，而不包括門牌號碼嘉義
03 市○○路000號其中貼有「一茶工房」招牌房屋，則被上
04 訴上開主張為真正，上訴人抗辯：甲租約之租賃房屋為門
05 牌號碼嘉義市○○路000號全部云云，並無可採。

06 3.被上訴人主張：兩造簽立甲租約後，又協議每月租金調整
07 為12,000元等語，業據提出上訴人實繳租金一覽表為證
08 (見原審卷第16頁)，上訴人也沒有爭執繳納租金的數額
09 (見原審卷第42、49頁)。從上訴人簽約後，110年1月1日
10 係繳納24,000元作為押租金，上訴人亦自承只有繳兩個月
11 押租金等語(見原審卷第42頁)，參酌從110年1月1日起到
12 10年11月7日止，上訴人都是按月繳納12,000元等情，則
13 被上訴人主張兩造簽立甲租約後，協議每月租金為12,000
14 元，應可採信。

15 4.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
16 約即為成立，民法第153條第1項有明文規定。又稱租賃
17 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支
18 付租金之契約，復為民法第421條第1項所明定。而租賃乃
19 特定當事人間所締之契約，出租人並不以所有人為限，倘
20 當事人間就租賃物及租金意思表示一致，其契約即為成
21 立，縱非由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力，
22 出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租
23 約並非無效，僅不得以之對抗所有人，故出租人對其物有
24 無所有權或其他權利，全非租賃之成立要件，有關租賃上
25 權利之行使，概由締結契約之名義人行之(最高法院39年
26 台上字第1567號、49年台上字第2021號、84年度台上字第
27 2160號、85年度台上字第1216號、91年度台上字第1537號
28 判決要旨參照)。兩造在109年12月5日簽訂甲租約，約定
29 被上訴人提供系爭房屋予上訴人使用，兩造後來並協議租
30 金每月12,000元，已如前述，兩造就租賃標的物及租金數
31 額互相表示意思一致，而被上訴人確已提供系爭房屋由上

01 訴人使用，依照上開說明，甲租約已有效成立。且證人即
02 系爭房屋共有人蔡承佑在原審審理時證稱：我們都是委託
03 被上訴人處理出租及簽約事宜，將本件房屋交給被上訴人
04 管理，因為其他共有人住外縣市，被上訴人住嘉義市比較
05 方便，我們都全權委託被上訴人處理等語(見原審卷第110
06 至111頁)，自不因其他共有人未於甲租約上簽名，而影響
07 甲租約之成立及效力。上訴人抗辯：系爭房屋為被上訴人
08 與其他人共有，甲租約僅被上訴人簽名，不生效力，本件
09 訴訟僅被上訴人1人對上訴人提告，當事人不適格云云，
10 自不可採。再者，系爭房屋占用嘉義市○○段000○000○
11 000○000○000地號等5筆土地，縱令部分基地非屬被上訴
12 人所有，然租賃房屋乃特定當事人間所締之契約，出租人
13 並不以有基地所有權為必要，自不因系爭房屋部分基地非
14 屬被上訴人所有，而影響甲租約之成立及效力，上訴人抗
15 辯：系爭房屋部分基地非屬被上訴人所有，甲租約不合法
16 云云，亦不可採。

17 5.上訴人抗辯：兩造在109年12月5日有另外簽立乙租約，上
18 面記載租金為每個月1萬元云云，並提出乙租約為證(見原
19 審卷第53至59頁)，然為被上訴人所否認，主張：乙租約
20 是112年4月為了配合上訴人申請營業登記才簽立的等語。
21 經查：

22 (1)甲租約記載出租人為被上訴人，承租人為上訴人，立契
23 約人甲方只有被上訴人簽名蓋章；至於乙租約記載出租
24 人為被上訴人，承租人為上訴人及逍遙遊汽車商行，立
25 契約人甲方有被上訴人、訴外人蔡振義、蔡振茂、蔡信
26 宏、蔡承佑簽名蓋章。又上訴人是在112年5月3日向嘉
27 義市政府申請「逍遙遊汽車商行」商業登記，有嘉義市
28 政府商業登記申請書、嘉義市政府規費收入收據聯附卷
29 可稽(見原審卷第61、173頁)，上訴人亦自承是到112年
30 才去辦理商業登記等語(見原審卷第113頁)。

31 (2)門牌號碼嘉義市○○路000號房屋納稅義務人除被上訴

01 人外，尚有訴外人蔡昇達、蔡振茂、蔡信宏、蔡承佑、
02 蔡佳蓉，有嘉義市政府財政稅務局112年7月5日嘉市財
03 房字第1127512062號函暨所附房屋稅113年課稅明細表
04 在卷足憑(見原審卷第31至34頁)。

05 (3)倘如上訴人所述，甲、乙租約是在109年12月5日同時簽
06 立，且當時要辦理商業登記之用，甲租約是被上訴人要
07 拿給其他人觀看才書立云云(見原審卷第113頁)，則
08 甲、乙租約的承租人、立契約人甲方應該都會記載相
09 同，僅有租金差別，根本不需刻意區別，在甲租約記載
10 承租人為上訴人，立契約人甲方只有被上訴人簽名蓋
11 章；乙租約則記載承租人為上訴人及逍遙遊汽車商行，
12 立契約人甲方有被上訴人、訴外人蔡振義、蔡振茂、蔡
13 信宏、蔡承佑簽名蓋章。

14 (4)反而，從門牌號碼嘉義市○○路000號房屋非被上訴人
15 單獨所有，及上訴人是在112年間申請商業登記等情觀
16 之，在商業登記所在地之建物為數人所共有，為了避免
17 建物所有權人於未知之情況下，遭他人登記為商業使
18 用，才有另行出具房屋所有權人同意書或租賃契約供主
19 管機關審核商業申請設立登記之必要。所以，被上訴人
20 主張只是為了配合上訴人辦理商業登記，才在112年書
21 立乙租約，並無以此作為租約內容的意思，與卷內事證
22 較為相符，而為可採。

23 (5)此外，倘兩造在109年12月5日同時簽立乙租約，且租金
24 是約定每月1萬元，則上訴人繳納的押租金應為2萬元，
25 每月也應繳納1萬元租金。然依上開上訴人繳納租金的
26 情形，也與上訴人所述情節不符，上訴人此部分所辯，
27 並無可採。

28 (6)上訴人雖再抗辯：是因為被上訴人要求要繳納3個月押
29 租金，所以才會每個月多繳2,000元作為第三個月的押
30 租金等語，但是上訴人已繳納24,000元的押租金，則依
31 上訴人所述，每月租金為1萬元的話，僅需再補繳納6,0

00元作為第三個月的押租金即可，但上訴人陸續從110年1月1日起到110年11月7日止，都是按月繳納12,000元，已如上述，上訴人此部分抗辯，亦難採信。

(二)被上訴人請求上訴人返還房屋部分：

1.按承租人應依約定日期支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，復為民法第455條所明定。

2.上訴人自110年1月1日至112年6月，僅繳納租金193,000元，尚欠租金167,000元（應繳租金360,000元－已繳租金193,000元），扣除押租金24,000元後，仍積欠143,000元等情，有卷附上訴人實繳租金一覽表可證（見原審卷第16頁）。上訴人經被上訴人催告仍未給付，有郵局存證信函附卷可稽（見原審卷第14至15頁、第43頁），且被上訴人起訴請求上訴人給付積欠之租金，上訴人仍未給付，而被上訴人於112年11月1日原審開庭時當庭向上訴人為終止租約的意思表示（見原審卷第160頁），可認定甲租約已經在112年11月1日經合法終止。甲租約既經合法終止，則被上訴人依民法第455條規定請求被上訴人返還系爭房屋（即如附圖所示編號A、B、C、D、E之房屋），為有理由，應予准許。

(三)被上訴人請求上訴人給付積欠租金部分：

上訴人自110年1月1日至112年6月，扣除押租金24,000元後，未繳納租金143,000元，已如上述。兩造不爭執上訴人在112年6月及7月各繳納4,000元（見原審卷第160、161頁），

01 經扣除後，被上訴人可以請求上訴人給付積欠至112年6月此
02 段期間的租金共計135,000元。

03 (四)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

04 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益，民法第179條前段有明文。而無權占有他人房屋，
06 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。則無權占
07 有他人房屋，加害人應該返還的不當得利的範圍，就是相
08 當於租金的利益。

09 2.甲租約已經在112年11月1日終止，因此，上訴人從112年1
10 1月2日起就沒有占有系爭房屋的權利，屬於無權占有，被
11 上訴人請求上訴人自112年11月2日起至上訴人遷讓系爭房
12 屋給被上訴人時，按月以甲租約約定的租金12,000元計算
13 不當得利，為有理由，應該准許。

14 五、綜上所述，被上訴人依照租賃契約及不當得利之法律關係，
15 請求上訴人騰空並遷讓返還系爭房屋給原告，及請求給付積
16 欠之租金135,000元，並自112年11月2日起至遷讓返還系爭
17 房屋之日止，按月給付被上訴人12,000元，為有理由，應予
18 准許（被上訴人於原審敗訴部分，未據上訴，非本院審理範
19 圍）。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，經
20 核並無違誤，上訴人提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄
21 改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人承租而應遷讓返
22 還之系爭房屋為如附圖所示編號A、B、C、D、E之房屋，其
23 門牌號碼為嘉義市垂楊路563，因毗鄰系爭房屋貼有「一茶
24 工房」招牌之房屋其門牌號碼亦為嘉義市○○路000號，並
25 非上訴人承租應遷讓返還之範圍，為臻明確，原判決主文第
26 1項「被告應將門牌號碼嘉義市○○路000號房屋騰空遷讓返
27 還原告。」，應更正為「被告應將坐落嘉義市○○段000○0
28 00○000○000○000地號土地上如附圖所示編號A部分面積3.
29 77平方公尺、B部分面積4.55平方公尺、C部分面積11.93平
30 方公尺、D部分面積8.92平方公尺、E部分面積1.15平方公尺
31 之房屋騰空遷讓返還原告」，爰更正為如主文第2項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌結果均
02 不影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

06 民事第二庭審判長法官 林望民

07 法官 李文輝

08 法官 黃茂宏

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

12 書記官 王嘉祺