

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第511號

原告 童騰賦

訴訟代理人 王振名律師

鄭瑋哲律師

王君毓律師

被告 登琳精密科技有限公司

兼

法定代理人 官燕亭

上二人共同

訴訟代理人 陳中為律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。是在給付之訴，原則上祇須主張自己為給付請求權人，對於其主張為義務人提起，即為當事人適格（最高法院85年度台上字第2788號判決意旨參照）。查，本件原告主張其為契約之權利人，被告官燕亭為契約之義務人，因而提起本件給付之訴請求違約金及律師費，依前開說明，其當事人即為適格，至於被告抗辯兩造間無契約關係存在，乃實體有無理由之問題，合先敘明。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)遷讓房屋部分：

03 1. 門牌號碼嘉義市○區○○路000號附1之未辦理保存登記房屋
04 (下稱系爭房屋)係原告所有，原告於民國110年12月14日
05 委託訴外人即原告之父童榮茂將系爭房屋出租予被告登琳精
06 密科技有限公司(下稱登琳公司)、官燕亭作為工廠使用，
07 約定每月租金新臺幣(下同)20,000元，租賃期間自110年1
08 1月1日起至111年10月31日止，由訴外人即原告胞姊童郁芬
09 代理與官燕亭簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。系爭
10 租約屆期後，原告委託童郁芬代為處理系爭房屋續約事宜，
11 童郁芬於111年11月1日起即要求被告與原告重新簽訂房屋租
12 約，被告藉故推託，原告遂於112年2月10日透過童郁芬以LI
13 NE訊息告知被告不再續租，並限於112年3月31日前將系爭房
14 屋騰空遷讓返還，惟被告以原告非系爭租約之出租人而不願
15 繳租金也拒絕搬遷，迄今仍無權占用系爭房屋。實則原告與
16 童榮茂間成立隱名代理，而童榮茂再將代理權授與童郁芬，
17 童郁芬即屬原告之複代理人，則童郁芬與官燕亭所簽訂之系
18 爭租約對原告發生效力。

19 2. 縱認原告與官燕亭間無租賃關係存在，原租賃關係存於童榮
20 茂與官燕亭間，然於系爭租約屆期後，童郁芬亦已代童榮茂
21 向官燕亭為不續約之意思表示，已如前述，則童榮茂與官燕
22 亭間應無租賃關係存在，是被告占有使用系爭房屋，仍屬無
23 權占有。

24 3. 又原告於系爭租約屆期後，即透過童郁芬向官燕亭表示若要
25 續租需另訂契約等語，已向官燕亭表示反對其繼續使用收益
26 系爭房屋之意，應已生阻止續約之效力，自不生民法第451
27 條租約默示更新之問題，且童郁芬確有代理原告和童榮茂與
28 官燕亭協商續約事宜，其所為不續約意思表示即屬原告及童
29 榮茂所為之意思表示，故並未變成不定期租賃契約。

30 4. 是被告無法律上原因占有系爭房屋，受有占有利益致原告受
31 有損害，構成對系爭房屋事實上處分權之不法侵害，原告自

01 得依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項及第2
02 13條第1項之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原
03 告。

04 (二)相當於租金損害部分：

05 被告無權占有系爭房屋，侵害原告使用收益系爭房屋之事實
06 上處分權能，乃屬故意不法侵害原告之權利，並致原告無法
07 使用系爭房屋，而受有相當於租金之損害，被告自應負共同
08 侵權行為損害賠償責任，爰依民法第184條第1項前段、第18
09 5條第1項之規定，請求被告自112年4月1日起至騰空遷讓返
10 還系爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告20,000元。

11 (三)違約金及律師費部分：

12 系爭租約第8條及第16條約定：「如不即時遷讓交還房屋
13 時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完
14 了之日止」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願
15 聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之裁判費、律師費
16 用，均應由乙方負責賠償」，原告自得依系爭租約之約定，
17 向官燕亭請求給付自112年4月1日起至騰空遷讓返還系爭房
18 屋予原告之日止，按月給付原告40,000元之違約金，並賠償
19 85,000元之律師費等語。

20 (四)並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2. 被告應
21 自112年4月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月
22 連帶給付原告20,000元。3. 官燕亭應給付原告85,000元，及
23 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
24 之利息，暨自112年4月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之
25 日止，按月給付原告40,000元。4. 原告願供擔保，請准宣告
26 假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)官燕亭長期向童榮茂（由童郁芬代簽）承租系爭房屋作為經
29 營登琳公司工廠廠房使用已有多多年，因系爭房屋坐落於農業
30 用地之違章建築，長期無法申請工廠登記，故租約均為1年1
31 簽，原告既非系爭租約之出租人，登琳公司亦非系爭租約之

01 承租人，兩造間並無租約關係存在。系爭租約期滿後，官燕
02 亭與童榮茂雖未續簽書面租約，然童榮茂仍持續按月向被告
03 收取2萬元租金，童郁芬於111年12月8日、112年1月9日均有
04 提醒被告要記得匯租金，被告亦按月給付租金至112年6月為
05 止，期間童榮茂均未為反對之意思表示，足證官燕亭與童榮
06 茂間仍有以不定期限繼續契約之意思合致，且未經合法終
07 止，租賃關係仍繼續存在，是被告使用收益系爭房屋自有合
08 法權源，無任何不當得利，亦無租期屆滿後拒不遷讓房屋之
09 違約行為。至原告雖稱其已於112年2月10日透過童郁芬以LI
10 NE訊息告知其不再續租，並限期被告將系爭房屋騰空遷讓返
11 還云云，然系爭租約之出租人為童榮茂而非原告，縱童郁芬
12 曾於112年2月10日向被告表明其不續租之意思，原告既非契
13 約當事人，自無從以自己名義主張終止系爭租約。

14 (二)又童榮茂既為合法出租人且持續向被告收受系爭房屋之租
15 金，則於童榮茂受領租金期間，原告自無受有相當於租金之
16 損害，被告亦無不當得利可言。此外，原告本於同一原因基
17 礎事實，同時主張不當得利、侵權行為及租賃契約為其請求
18 權基礎，顯係就同一性質之相同損害重複求償，而有雙重得
19 利之嫌，且違約金依民法第250條第2項規定，視為因不履行
20 而生損害之賠償總額，為損害賠償約定之性質，應已包含不
21 當得利及損害賠償之求償範圍與金額，故原告請求被告應按
22 月給付違約金40,000元，即應視為債務不履行所生之損害，
23 業已依契約預定其賠償總額，自不得再更行請求相當於租金
24 之損害或不當得利及律師費等語，資為抗辯。

25 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益之判決，被告願供
26 擔保請准宣告免為假執行

27 三、得心證之理由：

28 (一)官燕亭以每月租金20,000元承租系爭房屋，租賃期間自110
29 年11月1日起至111年10月31日，並簽訂系爭租約，嗣系爭租
30 約屆期後，官燕亭仍繼續占有使用系爭房屋，童郁芬則於11
31 2年2月10日以LINE訊息告知官燕亭不再續租，並限於112年3

01 月31日前將系爭房屋騰空遷讓返還乙節，有系爭租約、童郁
02 芬與官燕亭間之LINE對話紀錄等件為證(見本院卷第15-31
03 頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真。

04 (二)系爭租約存在於童榮茂與官燕亭之間

- 05 1. 原告主張其以隱名代理之方式授權童榮茂與官燕亭簽約，故
06 系爭租約存在於原告與官燕亭之間等情，為被告所否認，自
07 應由原告就其主張之上揭事實負舉證責任。觀諸系爭租約首
08 頁之出租人欄位記載「出租人童榮茂(以下簡稱為甲方)」、
09 承租人欄位記載「承租人官燕亭(以下簡稱為乙方)」，再對
10 照系爭租約末頁之立契約人欄位，記載「(甲方)童榮茂，童
11 郁芬代」、「(乙方)官燕亭」，有系爭租約在卷可佐(見本
12 院卷第15-21頁)，且綜觀系爭租約，並未出現原告之姓名，
13 可見童榮茂為系爭租約之出租人，童郁芬為童榮茂之代理
14 人，而官燕亭則為系爭租約之承租人。
- 15 2. 再者，據證人童郁芬證稱：簽訂系爭租約時只有我與官燕亭
16 在場，我爸爸童榮茂、我媽媽、我弟弟即原告、我妹妹都知
17 悉簽約的事情，並且均授權我簽訂系爭租約，因為童榮茂與
18 我媽媽收不到官燕亭的房租，官燕亭欠童榮茂與我媽媽很多
19 租金，童榮茂與我媽媽商量後，叫我處理系爭租約事宜，又
20 繳納租金的方式是官燕亭每3個月開立1張面額6萬元的支票
21 予童榮茂，之後直接匯到童榮茂帳戶，租金都是童榮茂受
22 領，原告不收租金，至於系爭租約出租人欄位記載「童榮
23 茂」，是因為歷年與官燕亭的租約都是如此記載等語(見本
24 院卷第172-177頁)，可知出租系爭房屋並與官燕亭簽訂系爭
25 租約一事，是童郁芬與全家人之共識，並非單由原告決定，
26 佐以受領租金之人均為童榮茂，此與系爭租約記載童榮茂為
27 出租人的意旨相符，足認童榮茂確為系爭租約的出租人。
- 28 3. 原告雖主張本件有隱名代理情事，惟按所謂隱名代理，係代
29 理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為
30 之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明
31 知或可得而知者，始足當之(最高法院109年度台上字第263

8號判決意旨參照)。本件依證人童郁芬證述內容，難以認定童榮茂代理原告簽訂系爭租約之事實，且從系爭房屋歷年租約之出租人均記載童榮茂、受領租金之人均為童榮茂等節觀之，均難認童榮茂或童郁芬有代理原告之意思。至於童郁芬雖證稱我有跟官燕亭說你不簽約就搬家，當時我有說是代理原告等語，然此係系爭租約租期屆至後是否續約所生爭議，不可據此推斷簽約之初是由童榮茂或童郁芬代理原告。況且縱認童榮茂或童郁芬有代理原告簽訂系爭租約的意思，原告亦未證明此情是官燕亭所明知或可得而知，是以原告主張其以隱名代理之方式授權童榮茂簽約，故系爭租約存在於原告與官燕亭之間等情，尚難憑採。

(三)原告請求遷讓房屋、相當於租金之損害均無理由

1. 系爭租約已發生默示更新之法律效果

(1)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又所謂出租人不即表示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相當時期內，能表示反對意思而不表示者而言，最高法院43年度台上字第367號判決意旨可資參照。另按基於私法自治、契約自由及意思自主等原則，租賃期限得經當事人合意予以延長，固不待言。縱令當事人未曾合意延長期限，倘有「租賃期限屆滿後承租人仍為租賃物之使用收益」及「出租人不即表示反對之意思」之情形，因多半已得推認出租人意欲繼續租賃契約，且可避免承租人陷於不安定之窘境，民法第451條特別規定將之視為以不定期限繼續契約，以防無益之爭論並保護承租人。準此，定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益，最高法院101年度台上字第1398號判決意旨可資參照。

(2)經查，系爭租約期滿後，官燕亭仍按月給付2萬元租金，此

01 為兩造所不爭，且童郁芬於111年12月8日、112年1月9日均
02 有提醒官燕亭要記得匯租金，直到112年2月10日童郁芬始片
03 面表示不繼續出租系爭房屋，此觀對話紀錄即明(見本院卷
04 第25-30頁)，可見自系爭租約租期屆至即111年10月31日起
05 至112年2月9日，官燕亭仍為租賃物之使用收益，且這段期
06 間童榮茂及童郁芬均未為反對之意思表示。再者，系爭租約
07 並未明文期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，佐以
08 對話紀錄中童郁芬於112年2月10日之前，均未明確表示如果
09 不另訂契約則不續租之意旨，足證系爭租約已發生默示更新
10 的效果，而以不定期限之租賃關係存在於童榮茂與官燕亭之
11 間，是官燕亭本於上開租賃關係占有系爭房屋，供登琳公司
12 作為工廠使用，應認被告對童榮茂係有權占有，先予敘明。

13 2. 被告對原告有占有系爭房屋之合法權源

14 (1)按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
15 方當事人(所有人)主張有占有之合法權源；如該有權占有
16 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
17 經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所
18 有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所
19 產生之效果(最高法院101年度台上字第224號判決意旨參
20 照)。申言之，占有人依「占有連鎖」之法理對抗所有人之
21 要件有三：其一，中間人對所有權人，屬有權占有；其二，
22 占有人對中間人，屬有權占有；其三，中間人將直接占有移
23 轉給占有人不違法。

24 (2)系爭房屋自94年7月起課徵房屋稅迄今，納稅義務人均為原
25 告，此有嘉義市政府財政稅務局函文1紙可佐(見本院卷第24
26 9頁)，是以原告主張其為系爭房屋之所有人或事實上處分權
27 人，有其依據。而原告自110年11月簽訂系爭租約之初即已
28 知悉並同意簽約事宜，亦據證人童郁芬證述明確，足認原告
29 同意童榮茂將系爭房屋出租予官燕亭，則官燕亭自得對原告
30 主張有權占有。縱認官燕亭基於債之相對性，不得以其與童
31 榮茂間之租賃關係對抗原告，惟原告既然同意童榮茂使用收

01 益系爭房屋，則童榮茂對原告是有權占有，又官燕亭本於其
02 與童榮茂間之系爭租約占有系爭房屋，嗣後發生默示更新效
03 果，租賃關係繼續存在於童榮茂與官燕亭之間，故被告對童
04 榮茂也是有權占有，且童榮茂將系爭房屋之占有移轉予被告
05 不違法。是依前揭說明，系爭房屋占有人即被告亦得本於其
06 所受讓之占有，對所有人或事實上處分權人即原告主張其有
07 占有之權利。從而，被告有系爭房屋之占有權源，且亦得對
08 原告主張有權占有，難認被告受有上開利益是無法律上原
09 因，或有何侵害原告權利之情事，則原告本於不當得利、侵
10 權行為之法律關係，請求被告遷讓房屋、相當於租金之損
11 害，均無理由。

12 (四)原告請求違約金及律師費均無理由

13 按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務
14 人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相
15 對性原則。是以無論明示或默示、直接或間接，僅有互相表
16 示意思一致之人，方為契約之當事人，並依契約內容決定權
17 利義務關係。如未互相表示意思一致，則非契約之當事人，
18 除不得依契約內容主張權利，亦無從令其依契約內容負擔義
19 務。查，系爭租約之出租人為童榮茂，承租人為官燕亭，原
20 告並非系爭租約之當事人，業經本院認定如前，則原告既非
21 系爭租約之債權人，其依系爭租約請求違約金及律師費，均
22 屬無據。

23 四、從而，原告依民法不當得利、侵權行為及系爭租約等法律關
24 係，提起本件訴訟，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
25 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

26 五、兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本
27 件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日

30 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

31 法 官 陳劭宇

01 以上為正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
03 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
06 書記官 阮玟瑄