

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第111號

上訴人 姜水坤（即姜茂全之承受訴訟人）

姜和貴（即姜茂全之承受訴訟人）

姜銘建（即姜茂全之承受訴訟人）

張禕舫（即姜茂全之承受訴訟人）

姜茂金

姜茂隆

共同

訴訟代理人 洪茂松律師

被上訴人 姜世軒

訴訟代理人 林鴻駿律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於本院高雄簡易庭於中華民國112年4月10日所為111年度雄簡字第2110號第一審判決提起上訴，經本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；上開情形於有訴訟代理人時則不當然停止，惟前揭承受訴訟人，於得為承受時，仍應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第173條、第175條第1項及第176條分別定有明文。經查

01  ，原上訴人姜茂全提起本件上訴後，於民國113年9月11日  
02  死亡，上訴人姜水坤、姜和貴、姜銘建、張禕舫等4人（下  
03  稱姜水坤等4人）為其繼承人，並經姜水坤等4人於同年10  
04  月8日具狀聲明承受訴訟，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、  
05  現戶戶籍謄本及民事聲明承受訴訟狀在卷可查（見本院簡上  
06  卷(-)第371至417頁），揆諸前揭規定，核無不合，應予准  
07  許。

08  二、上訴人主張：被上訴人於86年4月1日向上訴人姜茂金、姜  
09  茂隆及原上訴人姜茂全（下稱姜茂金等3人）承租其等共有  
10  門牌號碼高雄市○○區○○路000號12樓之2房屋（下稱系  
11  爭房屋），租期5年，且約定租金由87年4月1日起每屆滿  
12  1年逐年調幅5%，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭契約  
13  書），嗣被上訴人於91年3月31日租期屆滿後仍持續使用系  
14  爭房屋、給付租金，更提供系爭契約書及簽立授權書給電信  
15  公司出租系爭房屋頂樓平台，此時應視為不定期租賃契約，  
16  除租賃期限變更為不定期限外，其餘仍應按系爭契約書條件  
17  履行。惟被上訴人自88年4月起即未依約給付調整差額之租  
18  金，姜茂金等3人自得請求被上訴人給付自106年7月起至  
19  112年3月止短少之租金差額。為此，爰依系爭契約書之約  
20  定提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(-)被上訴人應給付姜  
21  茂金等3人各新臺幣(下同)2,421,350元，及自起訴狀繕本  
22  送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願  
23  供擔保請准宣告假執行。

24  三、被上訴人則以：兩造未簽立系爭契約書，被上訴人亦未向姜  
25  茂金等3人承租系爭房屋，依姜茂金等3人在其他訴訟之陳  
26  述內容可知，訴外人即被上訴人父親姜茂財始為承租人，被  
27  上訴人亦未同意或授權姜茂財以被上訴人名義承租系爭房  
28  屋，至於出具給電信公司之相關文件，被上訴人均不知情，  
29  系爭房屋相關事宜皆由訴外人即被上訴人胞弟姜昶名處理等  
30  語置辯，並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

31  四、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服並提起本件上訴，除援用

01 原審之主張及陳述外，另主張：姜茂財於86年3月16日前已  
02 使用其名下門牌號碼高雄市○○區○○路000號12樓之1房  
03 屋（下稱12-1房屋）並交由被上訴人經營撞球館，之後被上  
04 訴人有意擴大經營場所，遂授權姜茂財出面，代理被上訴人  
05 向姜茂金等3人承租系爭房屋，而姜茂財於86年3月中旬向  
06 姜茂金等3人表示有意商談承租系爭房屋，雙方約定於同年  
07 月16日上午在姜茂財高雄家中商談，簽訂系爭契約書當日，  
08 因姜茂全年紀較大且當時健康狀況較差，故授權姜茂隆並將  
09 印章交付姜茂隆使用，推由姜茂金、姜茂隆至姜茂財住處，  
10 由姜茂隆依協商租約條件當場書寫系爭契約書全部手寫文字  
11 ，再經雙方確認無誤，又姜茂財慮及承租系爭房屋係為了擴  
12 大撞球館經營，且稱自己為公務人員，不能有租賃及經營撞  
13 球場等其他投資行為，故表示以當時實際經營撞球館之被上  
14 訴人為承租人，姜茂財並提出被上訴人印章蓋用於立契約人  
15 （乙方）「姜世軒」下方及騎縫處，是被上訴人雖未親到場  
16 親自簽署系爭契約書，但既經由其父親姜茂財從中傳達，且  
17 提出被上訴人之印章及身分證統一編號，自應認姜茂財業已  
18 經被上訴人同意擔任系爭契約書之承租人，否則姜茂財即涉  
19 嫌偽造文書；再者，被上訴人亦以系爭房屋承租人身分自居  
20 ，利用系爭契約書之契約條款加以拼湊為「房屋租賃契約書  
21 」，並將之附於姜茂財、被上訴人共同出具予姜昶名之授權  
22 書，交由姜昶名持之與電信公司簽立租約，衡諸常理，若被  
23 上訴人非承租人，如何以使用人身分授權他人使用、何以向  
24 電信公司提出契約書作為授權書附件？姜昶名若事前未經被  
25 上訴人同意而私自以被上訴人名義製作授權書，姜昶名豈不  
26 涉嫌偽造文書？因此，縱使姜茂財未事前取得被上訴人授權  
27 簽訂系爭契約書，由被上訴人前揭行為亦可認其事後已承認  
28 姜茂財以其名義簽訂系爭契約書之無權代理行為，系爭契約  
29 書對被上訴人仍發生效力；另姜茂財在系爭契約書商談過程  
30 中表示希望可一次簽訂租期5年，姜茂金稱每月租金45,000  
31 元之行情偏低，若一次簽約5年，每年需調漲5%，經姜茂

01 財思考後同意並於系爭契約書第19條特別約定，上訴人自得  
02 請求自106年8月起至112年3月止之租金差額共7,264,05  
03 2元，被上訴人即應分別給付姜茂金、姜茂隆各2,421,350  
04 元，及給付姜茂全之繼承人即姜水坤等4人2,421,350元等  
05 語，並於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付姜茂  
06 金、姜茂隆各2,421,350元，及自112年4月1日起至清償  
07 日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被上訴人應給付姜水  
08 坤等4人2,421,350元，及自112年4月1日起至清償日止  
09 按週年利率5%計算之利息（見本院簡上卷(二)第39至40  
10 頁）。被上訴人除援用原審之抗辯與陳述外，另主張：被上  
11 訴人自始不知系爭契約書之存在，亦未曾授權任何人簽署系  
12 爭契約書，僅曾於86年4月在姜茂財所有12-1房屋經營管理  
13 撞球事業，嗣姜茂財向姜茂金等3人承租系爭房屋後，即將  
14 撞球事業移交姜昶名經營管理，且系爭房屋之租金自86年4  
15 月起即由姜茂財以支票支付，至91年8月起則改由姜昶名簽  
16 發支票給付，96年開始以匯款方式給付，再至98年4月起輪  
17 流匯款予姜茂金等3人，被上訴人在長達26年期間裡未曾支  
18 付租金，姜茂金等3人亦未曾就每月租金金額提出異議，期  
19 間因降低租金，姜昶名曾補貼姜茂金等3人房屋稅，顯見系  
20 爭契約書之主體係姜茂財，租金並無每年調整5%之事實，  
21 而係視營業狀況每年合意調整；另姜茂金等3人自86年4月  
22 即明知系爭房屋係姜茂財承租交由姜昶名管理，用於開設撞  
23 球場，且明知被上訴人未曾與渠等商議任何租賃事宜，並於  
24 本院101年度訴字第1054號請求損害賠償事件（下稱另案）  
25 作證時明確表示承租人為姜茂財，姜茂金甚至稱有收到租金  
26 等語，顯見承租人係姜茂財、租金皆已給付係不爭執之事實  
27 等語，答辯聲明：上訴駁回。

28 五、兩造不爭執之事項（見本院簡上卷(一)第280至281頁）：

29 (一)姜茂金等3人於86年與姜茂財簽訂系爭契約書，承租人署名  
30 為「姜世軒」，內容係「姜世軒」向姜茂金等3人承租其等  
31 共有系爭房屋，租期5年，自86年4月1日起至91年3月31

01 日止，租金每月45,000元，並於第19條約定租金自87年4月  
02 1日起，每屆滿1年逐年調幅5%，惟在上開租賃期間屆滿  
03 後，系爭房屋仍有持續被使用之事實。

04 (二)系爭契約書上之簽名均為姜茂隆簽署。

05 (三)被上訴人之弟姜昶名有將高雄市○○區○○路000號12樓之  
06 頂樓平台出租予亞太、台灣之星、遠傳等電信公司設置行動  
07 通信基地台，同時出具含有被上訴人署名與印文之授權書、  
08 房屋租賃契約書予各電信公司，而授權書上之印文為被上訴  
09 人之印文（惟授權書上被上訴人之簽名是否為被上訴人所簽  
10 有爭執）。

11 六、本件上訴人主張被上訴人為系爭契約書之承租人，除每月租  
12 金外，依約應負給付每年調漲5%租金差額予上訴人之義務  
13 此為被上訴人所否認並以前詞置辯，是本件爭點厥在於：

14 (一)系爭房屋之承租人是否為被上訴人？(二)上訴人請求被上訴  
15 人給付加計每年調幅5%後之租金差額，有無理由？金額若  
16 干？茲將本院得心證之理由析述如下：

17 (一)系爭房屋之承租人是否為被上訴人？

18 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接  
19 對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文，而主張法  
20 律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別  
21 要件負舉證之責任，是以如本人否認有授與第三人代理權，  
22 自應由主張第三人具代理權之人就代理權乙事負舉證責任。  
23 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  
24 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  
25 任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，第  
26 169條亦有明文；又所謂由自己之行為表示以代理權授與他  
27 人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權  
28 授與他人之事實，方足當之，而所謂知他人表示為其代理人  
29 而不為反對之表示者，則係以本人實際知其事實為前提，除  
30 本人受有通知外，以不知為原則，故應由主張其知此事實之  
31 人負舉證責任。再按無代理權人以代理人之名義所為之法律

01 行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170 條第  
02 1 項規定甚明；而所謂承認為代理權之補授，自應由本人以  
03 意思表示為之，且承認不以明示為限，默示之承認，如請求  
04 緩期清償、支付利息等，亦有承認之效力，單純之沉默尚難  
05 認係屬承認，惟此項法律行為之承認，如相對人確定者，須  
06 以意思表示向相對人為之，始能發生效力，此觀民法第116  
07 條第2 項之規定自明。

08 2. 經查，姜茂金等3 人於86年係與姜茂財簽訂系爭契約書，且  
09 系爭契約書上之簽名均為姜茂隆所簽署，此為兩造不爭執之  
10 事實，足見被上訴人於簽署系爭契約書之過程中並未出面，  
11 自無從以本人為意思表示之方式與姜茂金等3 人就系爭契約  
12 書之內容達成意思表示合致，就此上訴人主張姜茂財係得被  
13 上訴人授權代理被上訴人為意思表示，此既為被上訴人所否  
14 認，揆諸前揭規定及說明，自應由上訴人就被上訴人有授與  
15 姜茂財代理權乙事負舉證之責。而上訴人雖以斯時姜茂財提  
16 出被上訴人印章蓋用於立契約人「姜世軒」下方及騎縫處，  
17 且提出被上訴人之身分證統一編號，主張姜茂財業已經被上  
18 訴人授權云云，惟姜茂財與被上訴人為父子關係，姜茂財知  
19 悉被上訴人之身分證統一編號實與常情無違，尚不能據此認  
20 定被上訴人有授與姜茂財簽訂系爭契約書之代理權；又被上  
21 訴人否認系爭契約書上「姜世軒」印文之真正，上訴人則始  
22 終未能證明姜茂財於簽訂系爭契約書當時所提出者確為被上  
23 訴人所有之印章，自無從因此即為上訴人有利之認定；至於  
24 姜茂財是否可能因此涉犯偽造文書等罪嫌，應屬刑事訴追之  
25 問題，核與姜茂財是否有代理權係屬二事；除此之外，上訴  
26 人未能再行舉證以實其說，本件即無從認定姜茂財事前有獲  
27 被上訴人授權簽訂系爭契約書之事實。

28 3. 又承前所述，上訴人並未證明姜茂財於簽訂系爭契約書當時  
29 所提出者確為被上訴人所有之印章，姜茂財又係基於父子關  
30 係而知悉被上訴人之身分證統一編號，則被上訴人顯然無具  
31 體可徵之積極行為，足以表見其將代理權授與姜茂財之權限

01 外觀存在，且上訴人亦未證明被上訴人斯時實際知悉姜茂財  
02 表示為其代理人之事實（簽訂系爭契約書後是否知悉應屬事  
03 後承認與否之問題，尚非表示在簽訂系爭契約書時即知悉）  
04 ；況且，姜茂金等3人於另案作證時均明確證述有將系爭房  
05 屋出租給姜茂財等語在卷（見原審卷第217、219、222頁  
06 ），足徵姜茂金等3人所認知之承租人亦為姜茂財，而非被  
07 上訴人，更無姜茂金等3人信賴姜茂財具被上訴人代理權限  
08 之客觀事實存在，則本件顯然亦與表見代理之要件有間，無  
09 從因此認定被上訴人對於上訴人應負授權人之責任。

10 4.上訴人雖另主張被上訴人事後以系爭房屋承租人身分自居，  
11 利用系爭契約書之契約條款加以拼湊為「房屋租賃契約書」  
12 ，並將之附於姜茂財、被上訴人共同出具予姜昶名之授權  
13 書，交由姜昶名持之與電信公司簽立租約，可認被上訴人事  
14 後已承認姜茂財以其名義簽訂系爭契約書之無權代理行為云  
15 云。然而，證人姜昶名於原審具結證稱：撞球場一開始是被  
16 上訴人開設的，被上訴人跟我說姜茂財有承租系爭房屋，至  
17 於是姜茂財租給被上訴人使用還是被上訴人透過姜茂財承租  
18 ，我不了解，但在我退伍後，被上訴人就交給我，我就開撞  
19 球館營業到現在，而我拿到系爭契約書後沒有跟被上訴人確  
20 認，訴訟時被上訴人才告訴我不是他簽的，至於電信公司授  
21 權書上姜茂財跟被上訴人的名字都是我簽的，當時是因為電  
22 信公司要求附租約，但後來電信公司說太久了沒有參考價  
23 值，要求提匯租金之紀錄等語（見原審卷第330至333頁）  
24 ，就被上訴人有將撞球館之經營管理交付姜昶名乙節，核與  
25 被上訴人所辯相符，可見被上訴人當時所授與姜昶名之代理  
26 權限，係針對撞球館之經營管理，而非承租系爭房屋事宜，  
27 且交予電信公司之系爭契約書、授權書等均係姜昶名自行處  
28 理，簽名亦為姜昶名所簽，更遑論姜昶名因偽造系爭契約書  
29 持以向電信公司行使，而涉犯行使變造私文書罪嫌，經檢察  
30 官起訴在案（見本院簡上卷(一)第361至364頁），是姜昶名  
31 所為恐有逾越被上訴人授與代理權限範圍之嫌，尚難據此認

01 定被上訴人有事後承認系爭契約書之事實。再者，系爭契約  
02 書之租賃法律關係係具有相對人即姜茂金等3人，揆諸上開  
03 說明，承認亦必須向姜茂金等3人以意思表示為之，被上訴  
04 人始受拘束，而姜昶名持系爭契約書、授權書係交予各電信  
05 公司，並非姜茂金等3人，則此一行為實難評價為係向系爭  
06 契約書之相對人即姜茂金等3人為承認之意思表示，上訴人  
07 主張委無足採。

08 (二)上訴人請求被上訴人給付加計每年調幅5%後之租金差額，  
09 有無理由？金額若干？

10 經查，系爭契約書既非被上訴人所簽，上訴人亦未能證明被  
11 上訴人有事先授權姜茂財代理其向姜茂金等3人承租系爭房  
12 屋，本件又無表見代理之適用，復無從認定被上訴人有事後  
13 承認系爭契約書之事實，則被上訴人即不受系爭契約書之拘  
14 束，自無給付租金差額之義務，上訴人請求被上訴人給付加  
15 計每年調幅5%後之租金差額，洵屬無據。

16 七、綜上所述，上訴人依系爭契約書之約定，請求被上訴人應給  
17 付姜茂金、姜茂隆各2,421,350元，及自112年4月1日起  
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨應給付姜水坤  
19 等4人2,421,350元，及自112年4月1日起至清償日止，  
20 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審判  
21 決駁回上訴人之訴，於法並無違誤，上訴人猶執前詞指摘原  
22 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後  
24 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

25 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1  
26 第3項、第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

28 民事第四庭 審判長法官 秦慧君

29 法 官 呂致和

30 法 官 王宗羿

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提  
02 起上訴，但須經本院許可。提起上訴，應於收受送達後20日內向  
03 本院提出上訴狀，同時表明上訴理由，裁判宣示後送達前提起上  
04 訴者，應於判決送達後10日內補提理由書狀，並應提出委任律師  
05 或具有律師資格之人之委任狀，委任有律師資格者，另應附具律  
06 師及格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第  
07 1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本，及依上訴利益額繳  
08 納裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日  
10 書 記 官 陳仙宜