

臺灣南投地方法院民事簡易判決

110年度投簡字第131號

原告 慈德寺

法定代理人 陳靖之

訴訟代理人 吳澄潔律師

莊婷聿律師

被告 能仁實業有限公司

法定代理人 賴俐蓉

訴訟代理人 嚴庚辰律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年2月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國108年1月1日與原告承租門牌號碼為南投縣○○鎮○○巷00○○號建物（即南投縣○○鎮○○○段○○○段000○號建物，下稱系爭建物），雙方約定租賃期間自108年1月1日起至109年12月31日止。而於兩造簽約時，法定代理人均係賴俐蓉，賴俐蓉為使兩造權利、義務明確，便指示總務、稅務人員等經由賴俐蓉本人之同意而完成兩造之租賃契約（下稱系爭租約）。於109年2月間，原告之法定代理人變更為陳靖之，原告於系爭租約將於109年12月31日屆滿前，向被告重新提出簽立展延租賃期限之協議，或是屆滿即應依約將建物予以遷讓交還之選項，詎料原告將協議書交付與被告法定代理人賴俐蓉時，竟遭其拒絕置之不理。原告多次請求被告應儘速出面處理遭其拒絕後，發函請被告依法返還已屆期無權再繼續使用之承租標的物予原告，被告收受通知後，仍未依約遷讓返還。

01 (二)退步言之，如法院認為系爭租約因有公司法第108條第4項準
02 用第59條之情事，而屬無效，則被告即無正當法律權源而無
03 權占有系爭建物，且縱被告辯稱兩造間就系爭建物有成立不
04 定期限租賃契約，亦因該不定期限租賃契約訂立時，兩造之
05 法定代理人均為賴俐蓉，而亦同屬無效，被告自始至終均係
06 無正當權源占有系爭建物，原告依民法第767條、系爭租約
07 第2條、第4條第3項及第9條約定，請求被告遷讓並返還系爭
08 建物等語，並聲明：被告應將系爭建物遷讓返還原告。

09 二、被告答辯：

10 (一)兩造就系爭建物並未簽立書面租賃契約來約定使用期間，被
11 告使用系爭建物已達數十年，且每年每月均有給付原告新臺
12 幣（下同）50萬元作為承租系爭建物之租金。然因兩造間已
13 存數十年存在之租賃關係，且均未以字據定之，自應視為兩
14 造間為不定期限租賃關係，被告就系爭建物之占有及使用有
15 合法權源，並非無權占有。又雖原告提出租賃期間自108年1
16 月1日至109年12月31日之系爭租約，惟自原告所提出系爭租
17 約影本觀之，租賃契約中出租人與承租人兩方之簽名筆跡為
18 同一人書寫，且私下篆刻他人印章於現今社會並非難事，故
19 該租賃契約並非兩造共同簽立而係原告未經被告同意私下偽
20 造被告印章及簽名所製作。另原告變更法定代理人為陳靖之
21 後，被告仍按月給付租金，且110年1月及2月原告均有開立
22 租金收入之統一發票給被告，兩造間確有不定期間租賃關係
23 存在甚明。

24 (二)復兩造就系爭建物業於110年9月17日成立新租賃關係，被告
25 就系爭建物有合法占有權源等語，資為答辯，並聲明：(1)如
26 主文第1項所示；(2)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣
27 告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)查原告主張系爭建物為原告所有，業據原告提出系爭建物之
30 第一類謄本及所有權狀（見本院卷第21及29頁）在卷，而系
31 爭建物由被告占有中，亦為被告所不爭執，均堪信為真實。

01 (二)原告主張兩造就系爭建物有簽立系爭租約，而系爭租約因租
02 賃期間至109年12月31日屆滿，被告未依約返還系爭建物，
03 依民法第767條規定、系爭租約第2條、第4條第3項及第9條
04 約定，請求被告遷讓並返還系爭建物等語，為被告所否認，
05 並以前詞置辯，是本院應審究者厥為：1.系爭租約是否有
06 效？2.被告就系爭建物有無合法占有權源？茲析述如下：

07 1.系爭租約因違反公司法第108條第4項準用第59條規定而無
08 效：

09 (1)按代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借
10 貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。但向公
11 司清償債務時，不在此限，公司法第59條定有明文。而
12 前揭規定，於有限公司董事準用之，此觀同法第108條
13 第4項規定自明。如違反此項禁止規定，其法律行為應
14 屬無效（最高法院80年度台上字第180號判決要旨參
15 照）。雖民法第106條承認經本人許諾得為自己代理或
16 雙方代理之例外情形，致該條非屬禁止規定。然公司法
17 第59條並無設此例外情形，且有限公司之股東如以個人
18 名義為法律行為，須負無限責任，但如透過有限公司為
19 法律行為，則僅負有限責任，足見公司所為法律行為尤
20 需保護交易安全。尤其，在一人有限公司，股東及董事
21 為同一人，如可雙方代表，公司財產隨時有移轉為董事
22 個人所有之虞，實無法保障與公司交易之第三人，顯與
23 交易安全原則有悖，自不應准許。因此，公司法第59條
24 之規定，乃與公法益有關，應認係禁止規定（臺灣高等
25 法院臺中分院101年度上字第765號判決要旨參照）。

26 (2)查被告固否認有與原告就系爭建物簽立系爭租約，惟縱
27 認被告確實曾與原告就系爭建物簽立系爭租約，亦因兩
28 造於108年1月1日簽立系爭租約時，兩造之法定代理人
29 均為賴俐蓉，依公司法第108條第4項準用第59條規定，
30 賴俐蓉為原告（即他人）而與被告（即公司）為租賃法
31 律行為時，不得同時為被告（即公司）之代表，惟賴俐

01 蓉卻同時以原告及被告之法定代理人身分，為兩造就系
02 爭建物簽立系爭租約，揆諸前揭說明，縱被告確實有與
03 原告簽立系爭租約，系爭租約亦因有違反公司法第108
04 條第4項準用第59條規定之情事，應屬無效。

05 (3)基此，系爭租約既屬無效，原告即無法主張系爭租約第
06 2條、第4條第3項及第9條約定為請求權基礎，請求被告
07 遷讓並返還系爭建物。

08 2.被告就系爭建物有合法占有權源：

09 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之，分別於民法第767條第1項前段定有明文。復按以無
11 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其
12 物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
13 辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
14 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能
15 證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
16 上字第1552號判決要旨參照）。

17 (2)查被告主張就系爭建物有合法占有權源，其依據係兩造
18 於110年9月17日所達成之共識內容，而依被告所提出之
19 共識內容（如附件所示，見本院卷第207頁），經與被
20 告於110年6月3日民事陳報狀所提出之和解方案（見本
21 院卷第177頁）相對照，其中就「租賃契間為10年」、
22 「租金前3年為每月50萬元、第4至7年為每月55萬元及
23 後3年為每月60萬元」、「被告於租賃期間屆滿時有依
24 同一條件優先續租權」及「押金不得逾2個月」等內
25 容，均完全相同。

26 (3)另本院於111年2月16日言詞辯論期日，當場訊問於110
27 年9月17日參與兩造協調會之證人朱武獻律師，其中證
28 人朱武獻律師之證稱：「（提示本院卷第207頁，依照
29 會議紀錄第5頁所示，兩造之法定代理人就系爭建物後
30 來有成立新的租賃關係，是否如此？）該內容為我所草
31 擬。」（見本院卷第286頁）、「（證人於會議過程中

有無向兩造解釋利弊及可能延伸之法律問題？）本院卷第207頁，其中雙方共識第1點中之a、b、c及d等四點，證人是參考被告提出給鈞院之和解方案，將之列為雙方共識的第一點內容；至於第二點及第三點，考量雙方在法院及地檢署各自有民事及刑事案件，而雙方皆為出家人，不希望司法機關有相關紛爭在，所以由我提出第二點及第三點，而雙方當時及事後均接受。」（見本院卷第287及288頁），而原告法定代理人於本院訊問證人朱武獻律師後，當場表示對於證人朱武獻律師之證述內容「沒有意見」（見本院卷第290頁），顯見兩造之法定代理人於110年9月17日參與協調會過程中，即係就系爭建物及本件訴訟進行協調，而該會議最後所作成之結論雖未明白指出標的物，惟透過證人朱武獻律師之前揭證述，明確知悉兩造之法定代理人係就系爭建物進行協調，並就系爭建物達成如附件所示之共識內容。

- (4)復當事人締結不動產租賃之債權契約，對於契約必要之點意思必須一致，租賃契約以租金及標的物為其要素，租金及標的物，自屬租賃契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院99年度台上字第1553號判決要旨參照），當事人間如已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質（最高法院85年度台上字第165號判決要旨參照）。依兩造於110年9月17日之協調會會議紀錄第1頁所示，甲方為原告、乙方為被告，而於該會議紀錄第5頁誤將甲方記載為被告、乙方記載為原告，惟仍不影響陳靖之以原告（即出租人）之代表人、賴俐蓉以被告（即承租人）之代表人，達成如附件所示之共識內容，而該共識內容所指涉之標的物，依證人朱武獻律師之證述可知，即為系爭建物，而兩造亦約定租賃期間10年，租金為「前3年為每月50萬元，第4至7年為每月55萬

01 元，後3年為每月60萬元」，是揆諸前揭說明，已就租
02 賃契約之必要之點，即標的物（系爭建物）及租金（如
03 附件第1之a及b點所示）達成一致之意思表示，兩造已
04 就系爭建物於110年9月17日成立新租賃契約。

05 (5)另兩造就系爭建物之租賃期間雖僅約定10年，未特別約
06 定期間之始日及末日，則自應解為自110年9月17日兩造
07 達成意思表示一致時，即為租賃期間之始日，是被告自
08 110年9月17日起，即有占有系爭建物之合法權源，被告
09 辯稱得本於兩造於110年9月17日成立之共識內容，合法
10 占有系爭建物，即非無據。

11 (6)至原告主張被告法定代理人未於110年9月23日向臺灣南
12 投地方檢察署檢察官陳明如附件第3點所示之內容，有
13 受詐欺情事，主張依民法第92條撤銷兩造於110年9月23
14 日所達成如附件所示之意思表示部分，因證人朱武獻律
15 師已於111年2月16日證稱：「於110年9月17日協會過程
16 中，雙方對於和解條件及內容均有提出各自之想法，最
17 終經由大家共同協調才達成如附件所示之共識，且原告
18 法定代理人原本不太願意接受，經在場之理事長等人多
19 次勸諭原告法定代理人，原告法定代理人最終才接受該
20 內容，且如附件所示之內容是同時達成，依證人之認
21 知，沒有先後順序。」等語（見本院卷第288至290
22 頁），顯見原告法定代理人於一開始係不願接受如附件
23 所示之內容，幾經在場人員及證人勸諭後，才同意如附
24 件所示之內容，難認原告法定代理人有何受詐欺情事存
25 在，自不得主張依民法第92條第1項規定，撤銷意思表
26 示。而被告法定代理人未於110年9月23日向檢察官表明
27 如附件第3點所示之內容，不過係被告法定代理人未依
28 約履行如附件第3點所示之內容，僅生債務不履行之情
29 事，與民法第92條第1項所定詐欺之要件，迥未相侔。

30 (三)基上，被告就系爭建物既有合法之占有權源，原告自不得依
31 民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓並返還系爭建

01 物。

02 四、據上論結，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭租約第
03 2條、第4條第3項及第9條約定，請求被告遷讓並返還系爭建
04 物，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
06 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
07 一論列。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
10 南投簡易庭 法 官 林彥宇

11 附件：
12

1. 乙方（體證法師【註：即原告法定代理人】）同意甲方（體空法師【註：即被告法定代理人】）律師代能仁實業有限公司於110年6月向南投地方法院南投簡易庭所提民訴陳報狀之和解方案~詳如下：

a. 租約期間訂為十年。

b. 租金前三年仍維持每月新台幣50萬元，第四年至第七年每月租金55萬元，後三年每月租金60萬元。

c. 甲方（體空法師）於租期屆滿前有依同一條件優先續租權，亦同意就租約約定事項為公證。

d. 租金部分依內政部版公布之民間租約押金不得逾二個月，故乙方（體證法師）可以同意兩個月押金。

2. 乙方（體證法師）須撤回對甲方（體空法師）遷讓房屋之民事訴訟。

3. 甲方（體空法師）向乙方（體證法師）所提告訴侵占案件部分，由甲方（體空法師）律師向法院具狀說明如下：

a. 彼此有誤會，本案不予追究。

b. 事後經了解乙方並無侵占事實與不法意圖。

4. 乙方（體證法師）應將和解方案及上述事項，向南投地方法院敘明。

01 以上為正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
05 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
06 定）。
07 中 華 民 國 111 年 3 月 24 日
08 書記官