

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第658號

原告 魏嘉興
訴訟代理人 錢炳村律師
複代理人 馮玉玲
被告 郭素絹

0000000000000000
訴訟代理人 張運弘律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月20日辯論終結，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

- 一、原告主張：坐落新竹市○○段○○段000000地號土地及其上同段354建號建物（即門牌號碼新竹市○○街00巷00號房屋，下稱系爭房屋）為原告所有，被告於民國111年7月28日發函告知原告其為系爭房屋之承租人，並表示從111年8月1日起將每月房租新臺幣（下同）11,000元匯款予被告，然原告實未與被告達成協議並簽署租賃契約，被告亦無任何合法權源，卻仍繼續占有使用系爭房屋，顯已妨礙原告對於所有物之使用、收益之權利，且被告至今分文未付租金，而無法律上原因享有相當於租金之利益，原告自得請求按月給付相當於租金之損害迄至遷讓系爭房屋之日止。若認兩造間有租約之存在，因被告已積欠逾2個月以上之租金，亦終止之。原告爰依民法第767條規定及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應給付原告132,000元，及自112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告11,000元。(三)請准宣告假執行。
- 二、被告則以：被告雖為系爭房屋之承租人，但先前未曾見過原告，當初由韓慧君出面與被告訂約，第1份租賃契約租期自1

01 06年5月1日起至109年4月30日止，每月租金為10,000元（下
02 稱第1份租約），嗣又合意簽立第2份租賃契約，租期自109
03 年5月1日起至119年4月30日止，每月租金調漲為11,000元
04 （下稱第2份租約），上開租約上之筆跡均由韓慧君製作、
05 書寫，韓慧君當時有明確表示系爭房屋登記名義人為其男友
06 即原告（現已分手），並出示系爭房屋之所有權狀正本及原
07 告之委託管理授權書予被告核實，是韓慧君與被告簽立本件
08 租賃契約，係屬有權代理。而雙方簽約後均由韓慧君向被告
09 收取租金，被告於租賃期間均亦按月繳付，故被告並未積欠
10 租金。而今原告與韓慧君因感情生變而有債務糾葛，應與被
11 告無關，不得對抗善意之被告，又被告本不願介入其等之紛
12 爭，遂寄發房屋租賃契約予原告，欲與原告重新簽訂租賃契
13 約，然原告置之不理，更就相同事實對被告提出竊佔罪之刑
14 事告訴，該竊佔案件經臺灣新竹地方檢察署檢察官（下稱新
15 竹地檢署）偵查後，被告獲不起訴處分，則就系爭房屋之權
16 利義務關係仍應以被告與韓慧君間之租賃契約據以履行，縱
17 使原告有於112年3月17日表示終止有關授權韓慧君管理系爭
18 房屋之權限，亦不得追溯認定第2份租約無效，因此被告現
19 居住於系爭房屋內，乃基於第2份租約使用收益系爭房屋，
20 自屬有權占有，原告之訴顯無理由等語置辯。並聲明：(一)原
21 告之訴駁回。(二)如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為
22 假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)經查，原告為系爭房屋之所有權人，被告與韓慧君簽訂第
25 1、2份租約，由被告承租系爭房屋，前者約定租賃期間前者
26 自106年5月1日起至109年4月30日止，每月租金10,000元；
27 後者則約定租期自109年5月1日起至119年4月30日止每月租
28 金11,000元，租金均交予韓慧君收執等情，業據原告提出系
29 爭房屋之建物登記第一類謄本及被告提出第1、2份租約等件
30 影本附卷可稽（見本院卷第37、65至67頁），且為兩造所不
31 爭執，堪信屬實。

01 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
02 即為成立，民法第153條第1項有明文規定。又稱租賃者，謂
03 當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之
04 契約；代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，
05 直接對本人發生效力；民法第421條第1項及第103條第1項分
06 別定有明文。而我國民法所規定之代理，係採顯名主義，代
07 理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，使其法律
08 行為之效力直接歸屬於本人。是以，代理關係存在三方當事
09 人，即本人、代理人與相對人。而當事人如經由法律行為表
10 彰權利義務關係主體，依私法自治及契約自由原則，自應尊
11 重當事人之意思決定，依其所創設私人間之法律關係而定其
12 法律效果。又隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖
13 未以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意
14 思為相對人所明知或可得而知者，始足當之。次按租賃乃特
15 定當事人間所締之契約，出租人並不以所有人為限，倘當事
16 人間就租賃物及租金意思表示一致，其契約即為成立，縱非
17 由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力，出租人未經
18 所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，
19 僅不得以之對抗所有人，故出租人對其物有無所有權或其他
20 權利，全非租賃之成立要件，有關租賃上權利之行使，概由
21 締結契約之名義人行之，亦即租賃契約出租人係將物租與他
22 人使用收益，使承租人就其物而為使用收益，並非移轉所有
23 權予承租人之契約，故不以出租人對於租賃物有所有權或已
24 得所有權人同意為要件。是除法律別有規定或另有約定者
25 外，當事人仍應依租約履行。

26 (三)經查，韓慧君雖非系爭房屋之所有權人，然依上說明，租賃
27 物是否為出租人所有，並不影響租約效力，是韓慧君仍得與
28 被告合法成立租賃契約並行使出租人之權利。又被告為系爭
29 房屋第1份租約之承租人一情，為原告所陳明（見本院卷第7
30 7頁），嗣被告在第1份租約於109年4月30日屆滿後，以書面
31 同意續約，因而再與韓慧君簽立第2份租約至119年4月30日

01 止，約定韓慧君提供系爭房屋予被告使用，雙方後來於第2
02 份租約協議租金每月11,000元，已如前述，雙方就租賃標的
03 物及租金數額互相表示意思一致，而韓慧君確已提供系爭房
04 屋由被告使用，依前開說明，第2份租約已有效成立。又被
05 告雖稱韓慧君是有權代理，惟觀上開2份租約所載「出租
06 人」及「立契約人（甲方）」均係由韓慧君簽名而非原告，
07 可知韓慧君係以自己名義與被告簽訂第1、2份租約，而非原
08 告之代理人，且被告所提證據及證人韓慧君之證言亦不足認
09 定為隱名代理，是韓慧君既非以他人名義而為法律行為，且
10 其實際上亦無代理原告之意思，故被告提出韓慧君為有權代
11 理之抗辯，尚屬無據。

12 (四)又按受人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左
13 列行為，須有特別之授權：一、不動產之出賣或設定負擔。
14 二、不動產之租賃其期限逾二年者。三、贈與。四、和解。
15 五、起訴。六、提付仲裁，民法第534條定有明文。經查，
16 證人韓慧君在本院審理時證稱：我與原告前為男女朋友關
17 係，系爭房屋為兩人共同出資購買，系爭房屋登記名義人即
18 原告將所有權狀正本放在我，甚至全權委託我處理出租或出
19 賣事宜，並有書立載明因工作因素無法出席、其餘空白授權
20 之委任書給我，且在「委任人」欄位簽名，所以我就將系爭
21 房屋陸續租給房客，出租之前，我每月匯款至原告帳戶作為
22 償還房貸款項，被告在簽約當時即知悉系爭房屋並非登記在
23 我名下，且被告每月均有按時繳納房租，原告從未對系爭房
24 屋提出任何問題，原告有同意我為出租行為，雙方從來沒產
25 生過爭議，在111年1月之前沒有，之後也沒有，係一直到11
26 1年1月份，我要求他結算新竹兩間房屋之歸屬，原告根本沒
27 跟我說分手，我們和平決定房子歸屬，我們自111年7月份開
28 始有訴訟糾紛，原告後來有給我一份存證信函，內容寫明授
29 權停止他在新竹的兩個房子，終止雙方所有房屋管理與借貸
30 契約，時間點為112年3月17日等語（見本院卷第98至107
31 頁），並佐以原告並不爭執第1份租約韓慧君是有權出租等

01 情，以及原告於偵查中自陳：我與韓慧君前為男女朋友，系
02 爭房屋之權狀也在韓慧君手上，我有委託出租系爭房屋，韓
03 慧君租給誰我不管，我只要收租金就好，但從109年5月份就
04 沒拿到租金等語（見本院卷第70頁），且於刑事再議聲請狀
05 中陳明有就系爭房屋租賃事宜與韓慧君以口頭約定代為管理
06 等語（見新竹地檢署111年度偵字第16027號卷第10頁），以
07 及證人韓慧君所提出委任書（見本院卷第111頁），可知原
08 告確實是一開始委任韓慧君管理系爭房屋，而韓慧君雖是受
09 原告概括委任，但原告又授權韓慧君自行填寫特別委任，而
10 上開委任書中特別委任雖未載明不動產租賃期間可逾2年，
11 然第1份租約原告既有委任，應可推定原告確實有特別授權
12 韓慧君逾2年之出租系爭房屋等情，以及直到原告與韓慧君
13 發生爭執後，才終止委任之事實。惟原告雖終止與韓慧君之
14 委任，並無損於上開2份租約之成立及效力。

15 (五)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
16 之。民法第767條第1項前段固定有明文。惟民法第767條所
17 謂無權占有，係指於所有人行使請求權時，無正當之權利而
18 占有其物，或雖有占有之權利而其權利已歸消滅而言。又原
19 告主張被告為無權占有，除請求返還系爭房屋外，另請求給
20 付相當於租金之不當得利等語，惟觀被告於111年7月28日曾
21 寄信給原告之內容（見本院卷第13頁），而原告於111年9月
22 15日方才對被告提起竊占告訴（新竹地檢署111年他字第303
23 5號卷第1頁），及上述韓慧君證言，可知原告與韓慧君於11
24 1年間不合後後方才終止委任，而第2份租約既是於111年前
25 經原告授權韓慧君與被告所簽立，且原告尚未舉證證明該契
26 約是原告終止委任後韓慧君與被告方才簽立，是被告應為有
27 權占有系爭房屋，並非無權占有，因此原告依民法第767條
28 請求被告返還系爭房屋，即屬無據。

29 (六)如前述被告既為有權占有，並持續依第2份租約將每月11,00
30 0元給付租金予韓慧君，堪認被告已依第2份租約履行給付租
31 金之義務，自難認被告有何不當得利可言。至於韓慧君受領

01 租金後是否有將租金如數轉交予原告，或者是原告終止委任
02 後韓慧君是否得受領該租金，並非本件訴訟可審究。又原告
03 非第2份租約之契約當事人，自不得主張終止第2份租約，而
04 第2份租約既有效存在，則原告自不得請求被告遷讓房屋或
05 相當於租金之不當得利。

06 四、綜上所述，原告以被告無權占有系爭房屋為由，依民法第76
07 7條第1項前段、第179條之規定，請求被告將系爭房屋遷讓
08 返還原告，併請求自112年8月1日起至遷讓返還房屋之日
09 止，按月給付原告11,000元之相當於租金之不當得利，均無
10 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦
11 失所附麗，應併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
13 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

16 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
19 （須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
20 一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

22 書記官 林一心