

原告 李育宏（原名李昇鴻）

訴訟代理人 慶啟人律師

訴訟代理人 彭聖超律師

被告 唯聖建設有限公司

法定代理人 李文和

訴訟代理人 李漢鑫律師

訴訟代理人 蕭美玲律師

訴訟代理人 李穎皓律師

訴訟代理人 李宜璇

上列當事人間請求給付租金事件，於民國115年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、本件被告之法定代理人於民國111年1月間原為原告（原名李昇鴻），惟被告之法定代理人李文和於113年間，起訴請求確認「被告（即本件原告）與唯聖建設有限公司（即本件被告）間董事之委任關係（自民國111年1月6日起迄今）不存在。確認原告（即本件被告之法定代理人李文和）與唯聖建設有限公司董事之委任關係存在。」經本院於113年9月27日以113年度訴字第1189號判決認定李文和全部勝訴，原告雖不服判決提起上訴，但又於114年5月7日撤回上訴而確定，此有本院上開判決及歷審裁判明細在卷可稽，足見被告之法定代理人自111年1月6日起即為李文和。嗣被告雖另因股東有聲請選任臨時管理人代行董事職權之必要而聲請本院選任

01 被告之臨時管理人，經本院於114年2月12日以113年度司字
02 第8號裁定，選任胡志達會計師為被告之臨時管理人即法定
03 代理人，然胡志達再聲請辭任臨時管理人，經本院於114年1
04 0月15日以114年度司字第58號裁定解任臨時管理人胡志達，
05 此裁定未經當事人抗告而確定（即被告於114年2月12日至10
06 月15日間之法定理人為臨時管理人胡志達），此有本院114
07 年度司字第58號裁定在卷可憑，顯見被告之法定代理人於11
08 4年10月間已再回復為李文和，而原告係於114年12月11日提
09 起本件訴訟，起訴狀已載明李文和為被告之代表人即法定代
10 理人（所載臨時管理人：胡志達，應屬誤載），則被告即無
11 於訴訟進行中變更法定代理人為李文和之問題，是以被告於
12 115年3月25日以此事由具狀聲明由李文和承受訴訟，為無理
13 由，爰予以駁回，先予敘明。

14 二、原告起訴主張：

15 （一）被告於113年7月1日向原告承租坐落新北市○○區○○路0
16 00號6樓建物（下稱系爭房屋），雙方並簽訂房屋租賃契
17 約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自113年7月1日起
18 至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元，應
19 於每月10前給付。而系爭租約成立後，被告尚能正常給付
20 租金，然自114年3月起，突然無正當理由拒絕支付租金，
21 至114年12月止，積欠10個月租金共50萬元，原告自得依
22 民法第439條前段規定，請求被告給付租金50萬元。

23 （二）另查，原告前自111年2月24日起擔任被告公司負責人，並
24 於113年4月23日接受父親李文章之贈與取得系爭房屋所有
25 權，嗣原告於113年7月1日以被告公司負責人身分，代表
26 被告公司與自己訂立系爭租約，雙方後因董事委任關係存
27 否衍生訴訟，經鈞院以113年訴字第1189號判決確認原告
28 與被告間之董事委任關係不存在確定在案。職是，若被告
29 於本件主張系爭租約因有無權代理之情形而影響其效力，
30 然被告仍屬無法律上原因而非法占用原告所有之系爭房
31 屋，原告亦得依民法第179條不當得利之規定，請求被告

01 給付相當於10個月租金之不當得利共50萬元。

02 (三) 為此，爰依系爭租約（並引民法第439條前段規定）、民
03 法第179條等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應
04 給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按年息5%計算之法定遲延利息，另願供擔保請准宣告
06 假執行等事實。

07 三、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
08 保請准宣告免為假執行，並辯稱：

09 (一) 原告及訴外人李文章基於背信、侵占及偽造文書等犯意，
10 意圖為其2人不法之利益，違法侵吞挪用被告及家族成員
11 之資產行為，已經被告及家族成員分別提起民事訴訟及刑
12 事訴訟追究責任，其中訴外人李文章諸多犯行之一已由鈞
13 院以114年度自字第23號刑事判決認定：「李文章犯背信
14 罪，處有期徒刑捌月。未扣案犯罪所得新臺幣肆拾萬元沒
15 收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價
16 額。」另原告盜用被告公司章及被告股東印章變更被告代
17 表人為自己之行為，亦由鈞院以113年度訴字第1189號民
18 事判決認定：「確認被告（即本件原告）與唯聖建設有限
19 公司問董事之委任關係（自民國111年1月6日起迄今）不
20 存在。確認原告（即本件被告法定代理人李文和）與唯聖
21 建設有限公司董事之委任關係存在。」並確定；又原告與
22 李文章上開侵害被告財產權之犯行更是已由臺灣新北地方
23 檢察署檢察官起訴，由鈞院以114年度訴字第1228號案件
24 審理中。孰料，原告竟復惡意於明知訴外人李文章自92年
25 12月18日起就將系爭房屋無償提供被告作為營業登記地
26 址，並無限期使用（下稱系爭使用借貸契約）之情況下，
27 意圖為自己及訴外人李文章之不法利益，未經被告之授權
28 以及被告股東之同意，單方面毀棄被告與訴外人李文章間
29 之系爭使用借貸契約，先自112年10月3日起誣稱以「租
30 金」之名義按月從被告永豐銀行帳戶盜領5萬元予李文
31 章；李文章更於113年2月21日未通和被告及被告股東而將

01 系爭房屋贈與原告，5個月後即於113年7月1日偽造被告名
02 義與原告自己簽訂系爭租約，並按月以「系爭租約」之名
03 義自被告永豐銀行帳戶盜領5萬元直到114年3月，而原告
04 上開行為皆未經被告授權，亦未經被告股東同意；更甚
05 者，被告代表人李文和及被告全體股東除李文章外，皆無
06 從知悉。其間，原告更基於意圖為自己不法之利益，於11
07 3年9月18日無權代理被告與訴外人八方大程實業有限公司
08 （下稱八方公司）就系爭房屋簽訂裝潢承攬契約，並將系
09 爭房屋鑰匙一同更換，且未將新鑰匙交付被告代表人李文
10 和及除李文章次外之所有股東，導致被告自斯時起無從使
11 用系爭房屋。

12 （二）原告於113年7月1日未經被告授權而代理被告與原告自己
13 簽立系爭租約之代理行為已構成民法第106條規定之自己
14 代理，且屬無權代理，經被告拒絕承認後，系爭租約對於
15 被告不生任何法律上之效力：原告明知其受託處理被告之
16 事務僅限收租、整理報表、跑腿等一般行政事務，竟為自
17 己不法之利益，於113年7月1日未告知被告以及被告所有
18 股東，且未經被告授權之情況下，而無權代理被告與原告
19 自己簽訂系爭租約，屬於民法第170條第1項規定之無權代
20 理行為，亦構成民法第106條前段規定之自己代理行為，
21 經被告於本件審理中向原告表示拒絕承認後，系爭租約對
22 於被告不生任何法律上之效力，原告自無從依系爭租約請
23 求被告給付114年3月至114年12月之租金共50萬元。

24 （三）被告就系爭房屋非無權占用，故原告不得依民法第179條
25 規定，請求原告給付114年3月至114年12月相當於租金之
26 不當得利：

27 1 原告明知被告與李文章間自92年12月18日起即就系爭房
28 屋有系爭使用借貸契約之約定，在此公示作用下，仍於
29 113年4月23日（非2月21日）自李文章受讓系爭房屋，
30 基於債權物權化法理，原告自應受系爭使用借貸契約拘
31 束，故被告就系爭房屋非無權占用：被告公司是由五房

01 兄弟於92年12月18日所共同設立，並以李文章名下之系
02 爭房屋作為營業登記地址，無期限使用系爭房屋作為辦
03 公室，此有原告於112年9月19日向外人李宜璇表示：

04 「我爸（即李文章）這一間（即系爭房屋）…他…都留
05 給公…就是拿來當公…公用（指供被告無償使用），二
06 十幾年…26年沒有收租」、「對啊 就充公給大家用，
07 就公司用。」等情可稽，故自被告設立以來逾20年之期
08 間，被告未曾，亦無庸為使用系爭房屋支付任何租金，
09 因為被告與李文章間有系爭使用借貸契約之約定。

10 2 觀原告於被證11號（指本院113年度重訴字第613號114
11 年8月15日調解筆錄）之陳述，亦可證明原告係明知被
12 告與李文章間有系爭使用借貸契約之約定，並於此公示
13 基礎下，仍於113年4月23日受讓系爭房屋，故本於債權
14 物權化之法理，原告亦應受系爭使用借貸契約之拘束。

15 3 職是，原告若要終止系爭使用借貸契約，應依民法第26
16 3條準用同法第258條第1項規定，向被告為終止契約之
17 意思表示，惟原告未向被告為之，且被告於112年10月3
18 日至114年12月31日期間，根本無法知道系爭使用借貸
19 契約已遭單方面毀棄，甚至需要給付未經授權簽訂之無
20 效之系爭租約約定之租金，故兩造間就系爭使用借貸契
21 約之約定仍然存在，被告就系爭房屋非無權占用，原告
22 無從請求被告給付114年3月至114年12月相當於租金之
23 不當得利。

24 4 退一步言之，原告於113年9月18日無權代理被告與訴外
25 人八方公司就系爭房屋簽訂裝潢承攬契約時，便連同將
26 系爭房屋鑰匙一同更換，且未將新鑰匙交付被告代表人
27 李文和及除李文章以外之所有股東，故被告自斯時起無
28 從使用系爭房屋，未就系爭房屋有任何實際占用情事，
29 益見原告無從請求被告給付114年3月至114年12月相當
30 於租金之不當得利。

31 四、原告主張被告於113年7月1日向原告承租系爭房屋，雙方並

01 簽訂系爭租約，約定租賃期間自113年7月1日起至114年12月
02 31日止，每月租金5萬元，應於每月10前給付。而被告自114
03 年3月起拒絕支付租金，至114年12月止，積欠10個月租金共
04 50萬元等事實，固據其提出被告公司其本資料（見原證3，
05 於111年2月24日變更登記原告為被告之法定代理人）、系爭
06 租約、系爭房屋建物登記第1類謄本等為證，然為被告所否
07 認，並辯稱原告明知其受託處理被告之事務僅限收租、整理
08 報表、跑腿等一般行政事務，竟為自己不法之利益，於113
09 年7月1日未告知被告以及被告所有股東，且未經被告授權之
10 情況下，而無權代理被告與原告自己簽訂系爭租約，屬於民
11 法第170條第1項規定之無權代理行為，亦構成民法第106條
12 前段規定之自己代理行為，經被告於本件審理中向原告表示
13 拒絕承認後，系爭租約對於被告不生任何法律上之效力，原
14 告自無從依系爭租約請求被告給付114年3月至114年12月之
15 租金共50萬元等情。經查：

16 （一）按（無限公司）代表公司之股東，如為自己或他人與公司
17 為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代
18 表。但向公司清償債務時，不在此限，公司法第59條定有
19 明文。而此規定，依同法第108條第4項規定，於有限公司
20 之董事準用之。是以有限公司之董事如違反此項禁止規
21 定，其法律行為應屬無效（最高法院80年度台上字第180
22 號判決要旨參照）。本件依原告所提出之系爭租約，可知
23 於113年7月1日簽約時，代表被告公司之股東即董事為原
24 告本人，乃原告竟同時代表公司與自己簽訂系爭租約，依
25 前開論述說明，原告已違反公司法上開禁止規定，故原告
26 與被告所簽訂之系爭租約應屬無效，對於被告並無拘束
27 力，原告自不得依系爭租約，請求被告給付自114年3月起
28 至114年12月止之租金共50萬元。

29 （二）另按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本
30 人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明
31 文。又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效

力未定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力(最高法院85年度台上字第963號判決要旨參照)。查本件原告於113年7月1日與被告簽訂系爭租約時，被告外觀上之法定代理人固為原告本人，此觀上開被告之公司基本資料（見原證3）自明，然被告真正之法定代理人李文和於113年年間，起訴請求確認「被告（即本件原告）與唯聖建設有限公司（即本件被告）間董事之委任關係（自民國111年1月6日起迄今）不存在。確認原告（即本件被告之法定代理人李文和）與唯聖建設有限公司董事之委任關係存在。」經本院於113年9月27日以113年度訴字第1189號判決認定李文和全部勝訴，原告雖不服判決提起上訴，但又於114年5月7日撤回上訴而確定，業經本院認定如上。足見原告自111年1月6日起即非被告之法定代理人，竟於其後之113年7月1日代表被告與自己簽訂系爭租約，對於被告而言，屬於無權代理，其以被告法定代理人之名義所簽訂之系爭租約，經被告於本件審理中向原告表示拒絕承認後，系爭租約對於被告亦不生效力。因此，原告依系爭租約請求被告給付自114年3月起至114年12月止之租金共50萬元，仍屬無據。

五、原告另主張若被告於本件主張系爭租約因有無權代理之情形而影響其效力，然被告仍屬無法律上原因而非法占用原告所有之系爭房屋，原告亦得依民法第179條不當得利之規定，請求被告給付相當於10個月租金之不當得利共50萬元等情，亦為被告所否認，並辯稱：原告明知被告與李文章間自92年12月18日起即就系爭房屋有系爭使用借貸契約之約定，在此公示作用下，仍於113年4月23日（非2月21日）自李文章受讓系爭房屋，基於債權物權化法理，原告自應受系爭使用借貸契約拘束，故被告就系爭房屋非無權占用；退一步言之，原告於113年9月18日無權代理被告與訴外人八方公司就系爭房屋簽訂裝潢承攬契約時，便連同將系爭房屋鑰匙一同更

01 換，且未將新鑰匙交付被告代表人李文和及除李文章次外之
02 所有股東，故被告自斯時起無從使用系爭房屋，未就系爭房
03 屋有任何實際占用情事，益見原告無從請求被告給付114年3
04 月至114年12月相當於租金之不當得利等情。經查：

05 (一) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
07 法第179條亦定有明文。是不當得利返還請求權，須以當
08 事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方
09 受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件（最高
10 法院109年度台上字第2508號判決意旨參照）。另按主張
11 不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成
12 立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而
13 受利益，致其受有損害（最高法院110年度台上字第1847
14 號判決意旨參照）。再者，民事訴訟如係由原告主張權利
15 者，仍應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
16 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不
17 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
18 （最高法院113年度台上字第191號、109年度台上字第
19 529 號判決要旨參照）。本件原告主張被告無法律上原因
20 而非法占用原告所有之系爭房屋，構成不當得利，應給付
21 相當於租金之不當得利共50萬元等情，既為被告所否認，
22 依前開論述說明，原告即應對於不當得利請求權之成立要
23 件負舉證責任，亦即應證明被告係無法律上之原因而受利
24 益，致其受有損害。然原告就此並未為具體之舉證，且查
25 原告既無權代理被告與自己簽訂系爭租約，則於簽約後，
26 原告如何將系爭房屋點交由其代表被告公司收受後使用，
27 誠難想像？因此種情形，會如同原告以右手將物交給左
28 手，是否已發生將系爭房屋交付被告使用之事實，更有可
29 疑？另觀被告提出之被證10錄音光碟暨譯文，可知原告於
30 112年9月19日曾向外人李宜璇表示：「我爸（即李文章）
31 這一間（應指系爭房屋，對照原證3公司登記地址即明）

01 …他…都留給公…就是拿來當公…公用，二十幾年…26年
02 沒有收租」、「對啊 就充公給大家用，就公司用。」等
03 情，足見兩造間就系爭房屋已有使用借貸之合意，被告並
04 非無法律上原因而受有利益，應不構成民法第179條所定
05 之不當得利。另原告不否認被告所稱原告於113年9月18日
06 代理（此時亦為無權代理）被告與八方公司就系爭房屋簽
07 訂裝潢承攬契約，並將系爭房屋鑰匙一同更換，且未將新
08 鑰匙交付被告代表人李文和等情，並有被告提出之合約書
09 為證（見被證6），足見被告自113年9月18日應無法再使
10 用系爭房屋，則原告是否受有114年3月至114年12月間相
11 當於租金之損害，即有可疑？況且，本院為查明被告所辯
12 未使用系爭房屋乙節，是否屬實？乃依職權於115年4月15
13 日會同兩造前往系爭房屋現場勘驗，結果認：「一、原告
14 本人以磁扣感應大樓電梯，並開啟門牌號碼蘆洲區及賢路
15 240號6樓建物；二、建物內有桌子、沙發、茶几、電風扇
16 等設備，有2支電話，經測試無法接通，電源由原告開啟
17 總電源之後才能通電；三、辦公區有辦公桌、椅子、置物
18 櫃、文具收納櫃、報架等設備，....；第3間房間有一些
19 辦公桌、椅、紙箱，紙箱內有一些辦公用具、電腦主機、
20 投影機、電腦螢幕、保險箱，可看出辦公用品多置於此空
21 間之內，多數以紙箱包裝，依現場情形可判斷這些辦公用
22 品已棄置，未再繼續使用」等情，此有本院該日履勘筆錄
23 及現場照片在卷可稽。據此，更可知系爭房屋確實如被告
24 所述，於原告委請八方公司裝潢後，被告即未再使用，無
25 從構成不當得利。

26 （二）另按因不法之原因而為給付者，不得請求返還，民法第18
27 0條第4款前段定有明文；而此規定所謂之「因不法之原因
28 而為給付，乃指給付違反強制規定（違背法令）及有悖公
29 序良俗者而言（最高法院84年度台上字第1083號判決、8
30 7年度台上字第2677號判決要旨參照）。本件原告係違反
31 公司第108條第4項準第59條之禁止規定，而代表被告與自

01 已簽訂系爭租約，則原告基於此項禁止規定所簽訂之系爭
02 租約，縱可寬認原告確實於簽約後有將系爭房屋交付被告
03 使用，其交付系爭房屋所為之給付，亦屬因不法之原因而
04 為給付，依前開論述該明，原告亦不得請求被告返還所受
05 相當於租金之不當得利共50萬元。

06 六、綜上所述，原告依系爭租約（並引民法第439條前段規
07 定）、民法第179條等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：
08 被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁
10 回；又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
11 併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

15 法 官 趙義德

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

21 書 記 官 張裕昌