

臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度店小字第2123號

原告 派司音樂有限公司

法定代理人 劉雙文

訴訟代理人 彭蓓珍

被告 群準科技股份有限公司

法定代理人 陳奇諒

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告法定代理人劉雙文曾與被告於民國106年11月2日簽訂租賃契約，將門牌號碼新北市○○區○○路000巷000號7樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自107年1月1日起至同年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬5,000元整。嗣租約到期後，被告未按先例與原告法定代理人劉雙文續簽新約，逕於108年1月23日與訴外人即非實際對外執行原告業務之董事宋慧芝簽立房屋租賃續約書，租賃期間為108年1月1日至109年12月31日止，約定每月5日前應匯付租金5萬5,000元至原告所有永豐商業銀行帳戶，然被告訴訟代理人於另案自承108年8月房租並未給付等詞，是被告未依房屋租賃續約書給付108年8月份租金，被告使用系爭房屋顯有獲得相當租金之利益，致原告受有相當於

01 租金之損害，為此依不當得利之法律關係起訴等語，並聲
02 明：被告應給付原告108年8月1日至31日之1個月房屋租金，
03 共計5萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息百分之5計算之利息。

05 二、被告答辯略以：對於被告曾於106年11月2日與原告公司法定
06 代理人劉雙文簽訂系爭房屋租賃契約，並於租約屆滿後於10
07 8年1月改與宋慧芝代表原告續簽新租約一事不爭執，惟原告
08 本為「雙代表人」公司，依原告公司章程第6條規定，原告
09 公司董事2人均可執行業務並對外代表公司，被告與原告合
10 法代表人宋慧芝續約，並匯付租金至原告銀行帳戶，於法並
11 無不合。又108年8月份租金，被告亦已於109年1月8日支付
12 予原告公司等語，並聲明請求駁回原告之訴。

13 三、法院得心證之理由：

14 (一)查原告主張系爭房屋為原告所有，兩造就系爭房屋於106年1
15 1月2日簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予被告下稱，租賃期
16 間自107年1月1日起至同年12月31日止，有系爭房屋所有權
17 狀、106年11月2日租賃契約在卷可查（見本院卷第13-19
18 頁），雖為兩造所不爭執，堪信為真實。至於原告稱被告另
19 於108年1月23日與宋慧芝續簽新租約，租賃期間為108年1月
20 1日至109年12月31日等情，亦業據原告提出108年1月23日房
21 屋租賃續約書為憑（見本院卷第21-24頁），然主張宋慧芝
22 無權代表原告簽約，被告則主張宋慧芝有權代理原告。按無
23 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
24 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179
25 條定有明文，又按無權占有他人房地，固可能獲得之相當於
26 租金之利益，反之倘係有權占用，占有人即無所謂獲相當於
27 租金之不當利益可言，房地所有權人僅能依占有人占有權源
28 之法律關係（如租賃契約或地上權契約）請求，則本件重
29 點，應在於宋慧芝有無權利代表原告與被告簽署108年1月23
30 日房屋租賃續約書，先予說明。

31 (二)按有限公司董事依公司法第108條第1項規定，對外代表公

01 司。經查劉雙文、宋慧芝均登記為原告公司董事，原告之公
02 司章程第6條亦規定：「本公司置董事二人，執行業務並代
03 表本公司」，有公司變更登記表及章程在卷可稽（見本院卷
04 第11、63頁），則依前述登記事項及章程規定，宋慧芝對外
05 即有權代表原告，且查宋慧芝之董事身分，及前述原告之公
06 司章程第6條之規定，係於91年21日登記完畢，原告另一法
07 定代理人劉雙文即爭執前述董事、章程變更登記所憑91年2
08 月1日股東會（按：該股東會同時決議推選劉雙文、宋慧芝
09 擔任董事，並修改章程）未實際召開，而提起確認變更公司
10 章程及股東決議選任董事行為無效之訴，然該民事事件業經
11 本院以106年度訴字第806號判決駁回劉雙文之訴，嗣經臺灣
12 高等法院以106年度上字第1660號判決駁回劉雙文上訴而確
13 定等情，有前揭判決內容在卷可按（見本院卷第65至75
14 頁），又查劉雙文另於109年3月16日、109年4月28日召開股
15 東會，決議宋慧芝非執行業務股東、禁止宋慧芝對外代表原
16 告等，此部分經宋慧芝訴請撤銷股東會決議，亦經本院以10
17 9年度訴字第3353號判決判決確認股東會決議方法違法，而
18 為宋慧勝訴判決確定，此有該判決在卷可佐（見本院卷第77
19 至83頁），則宋慧芝原告董事之身分及對外代表原告之權
20 利，業經多次訴訟後，業經法院判決確認在案，原告於本院
21 又未主張宋慧芝之代表權有另經原告股東決議限制或禁止之
22 情形，足認108年1月23日簽署房屋租賃續約書時，宋慧芝仍
23 為原告董事並有權代表原告，被告辯稱108年1月23日房屋租
24 賃續約書乃宋慧芝有權代表原告簽訂，應屬有據。

25 (三)原告固主張①以劉雙文對外名片、原告員工試用切結書及其
26 他內部文件，可證劉雙文乃唯一原告之負責人、②臺灣高等
27 檢察署檢察長107年度上聲議字第4024號處分書，亦稱劉雙
28 文於97年底全面接手宋慧芝之業務等詞，宋慧芝對原告各種
29 會議函請均未到場或拒絕信件，可證宋慧芝並非原告對外行
30 使職務之實際負責人、③臺灣臺北地方檢察署檢察官106年
31 度偵字第5806號不起訴處分書，亦載宋慧芝自承原告就系爭

01 房屋出租事務均由劉雙文為之、④106年11月2日簽訂租賃契
02 約前，房仲曾向被告表明宋慧芝取得董事資格之原委，是此
03 情而為被告所明知、⑤被告違反106年11月2日之租賃契約，
04 應不得續租云云，然前述①、②部分，僅能證明宋慧芝事實
05 上未全面行使法定代理人職務，而此事實上尚無法認定宋慧
06 芝董事及代理原告之權利業已消滅；前述③部分，僅能認定
07 106年11月2日簽署之租賃契約為劉雙文為之，宋慧芝之代表
08 權既未受限，仍具代表原告簽署續租契約之權利；前述④部
09 分縱然屬實，僅能認定被告對於劉雙文與宋慧芝之紛爭並非
10 不知，縱然明知此等糾紛，倘宋慧芝有權代表原告，所簽署
11 之續租租約即為有效，不因被告主觀認知而受影響、前述⑤
12 部分縱然屬實，基於契約自由，房屋所有權人於承租人就前
13 約曾有違約情形下，仍可基於各種考量，再次與承租人簽
14 約，而無拘束雙方簽約權利之理，則原告尚開主張及提出之
15 證據，仍無法動搖被告與具原告代表權之宋慧芝於108年1月
16 23日簽署之房屋租賃續約書之效力，原告以上開理由為質
17 疑，即難認可採。

18 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條雖有明文。但倘受益人係本於合法權源而取得利益，
21 其受利益即具法律上之原因，自無不當得利可言。原告提起
22 本件訴訟主張被告獲有相當於租金之利益、原告受有相當於
23 租金之損害，然而系爭房屋租賃續約既為有權代表原告公司
24 之人宋慧芝所簽，業如前述，被告於000年0月間使用、占有
25 系爭房屋，自具有法律上之原因，而無不當得利之可言，原
26 告請求被告返還不當得利，即難認為有理由，應予駁回。

27 (五)又原告於本院主張被告曾於本院110年度重訴字第787號請求
28 遷讓房屋事件中，自承系爭房屋108年8月之房租未繳納等
29 詞，被告則辯稱當時陳述乃誤解支付狀況，實際上108年8月
30 房租已繳付等詞，雙方各執一詞，然本件原告並非以租金請
31 求權請求，則租金給付請求權是否業已清償，與本件認定無

01 關，本院亦無從逸脫原告請求之法律關係而為裁判，併此說
02 明。

03 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付5萬
04 5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
07 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
09 依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費）、應由
10 原告負擔。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
12 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
13 法 官 陳紹瑜

14 以上正本係照原本作成。

15 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
16 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。
17 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
18 載上訴理由，表明下列各款事項：

19 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

20 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
23 書記官 涂宸宇