

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第254號

上訴人 家碩國際股份有限公司

法定代理人 陳陞墀

被上訴人 鄭芳芷

兼上一人

訴訟代理人 鄭芳郁

被上訴人 鄭芳琦

上列當事人間請求確認債權不存在事件，上訴人對於民國110年4月28日本院臺中簡易庭110年度中簡字第712號第一審簡易判決提起上訴，經於111年3月4日言詞辯論終結，本院合議庭判決如下：

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、被上訴人方面：

（一）於原審起訴主張略以：被上訴人之父即訴外人鄭健明前於民國98年8月25日將所管理被上訴人所共有之門牌號碼台中市○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，經數度換約，嗣自104年1月25日起成為不定期租賃（下稱系爭租約）。鄭健明嗣對上訴人終止租約及訴請返還房屋，經本院以108年度中簡字第1440號民事判決鄭健明勝訴確定。上訴人嗣為取回其前所交付之押金新臺幣（下同）4萬元，即對鄭健明和被上訴人聲請發支付命令（本院108年度司促字第36662號，下稱系爭支付命令），被上訴人雖

01 未於法定期間內對系爭支付命令聲明異議，惟被上訴
02 人並非系爭租約之出租人，本不負返還押租金予上訴
03 人之義務，爰訴請確認系爭支付命令所示上訴人對於
04 被上訴人之押金返還債權不存在等語。

05 (二) 於上訴程序中陳稱：按確認法律關係不存在之訴，如
06 被告主張法律關係存在時，應由被告負舉證責任。本件
07 上訴人主張被上訴人為系爭租約之出租人，對其負有
08 返還押金債務一節，為被上訴人所否認，則上訴人自
09 應就所主張兩造間存在有租賃契約關係，負證明之
10 責。又債權債務之主體，應限於締結契約之當事人，
11 另租賃契約並不以出租人對於租賃物有所有權為要
12 件，是關於租賃上之權利義務，僅存在於締約當事人
13 之間，而與租賃物所有權人無涉。查系爭租約之出租
14 人欄記載出租人為鄭健明，更僅有鄭健明之簽名，並
15 無被上訴人為契約當事人，或鄭健明乃係代理被上訴
16 人而為締約之記載，故系爭租約僅存在於上訴人與鄭
17 健明之間，此亦為108年度中簡字第1440號民事判決
18 所肯認。倘被上訴人確為系爭房屋之出租人（假設語
19 氣，被上訴人否認之），本可以被上訴人自己之名
20 義，與上訴人簽訂租約，而無須藉由他人（鄭健明）
21 之名義為之，另依財政部中區國稅局東山稽徵所函文
22 可知，被上訴人105年度綜合所得稅各類所得資料清
23 單上之租賃所得，係因上訴人申報所致，並非被上訴
24 人所自為。另訴外人王梅香所出具之陳報聲明書，其
25 出具日期為110年05月07日，距系爭租約最初簽立之9
26 8年7月24日，時間已久，其記憶是否正確，本非無
27 疑，況王梅香自始未參與訴訟，若非依上訴人之片面
28 陳述或提供資訊，王梅香顯無法鉅細靡遺填載包含鄭
29 健明之郵局帳號在內之細節於聲明書內之理，自有偏
30 頗。兩造間就系爭房屋既不存在有租賃關係，上訴人
31 對被上訴人所為押金返還之主張，洵屬無據等語，於

01 本院答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人方面：

03 (一) 於原審中答辯略以：系爭房屋乃被上訴人出具同意書
04 及租賃授權書，授權其父鄭健明於98年7月24日由訴
05 外人蘋果房屋企業社之仲介而出租予上訴人，並收取
06 押金4萬元，其後並有申報租賃所得10年3月，系爭租
07 約之效力應及於被上訴人，至於鄭健明有無將押金交
08 付被上訴人，係其內部之家務事，鄭健明既交付上訴
09 人租賃授權書，則被上訴人自須概括承受鄭健明之行
10 為，況鄭健明並未申報租賃所得，被上訴人自負有返
11 還押金予上訴人之義務等語。

12 (二) 於上訴程序中陳稱：

13 1、原審判認系爭租約僅生債之效力，出租人非以所
14 有權人為必要。惟就鄭健明如何取得系爭房屋出
15 租之法律上權限並未說明。另被上訴人亦未就鄭
16 健明如何取得系爭房屋出租之法律上權限作說
17 明。如未取得出租他人屋屋之法律上權限，卻可
18 任意合法出租他人房屋，與社會一般觀念不符，
19 顯非合理。

20 2、被上訴人於原審之起訴狀內記載系爭房屋為鄭健
21 明所「管理」；惟原審判決卻僅記載為鄭健明
22 「將」被上訴人所共有之系爭房屋出租。將「管
23 理」換成「將」，而「管理」之文字解釋，並不
24 排除被上訴人之委託授權行為；而「將」字之解
25 釋為個人行為。另上訴人於原審中有表示係因鄭
26 健明出示及交付租賃授權書，上訴人始與鄭健明
27 簽立租約一情，但卻未記入言詞辯論筆錄中。

28 3、上訴人所提出證據，多為鄭健明和被上訴人在其
29 他訴訟中所提出之證物，並經108年度中簡字第1
30 440號、108年度中簡字第2694號、109年度中小
31 字第1052號等判決所確認，惟原審卻不採。又鈞

01 院108年度司促字第36662號及110年度司執字第3
02 404號亦已確認過上訴人對被上訴人法律上之請
03 求依據。

04 4、被上訴人有於105年度申報租賃所得合計24萬
05 元，此與系爭房屋每月租金2萬元，一年租金24
06 萬元相符，又98年至108年亦皆有申報租賃所
07 得，有105年度綜合所得稅資料清單影本、財政
08 部中區國稅局東山稽徵所函文影本可稽。足見上
09 訴人為系爭房屋出租之實際利益者，自為實際出
10 租人。

11 5、訴外人王梅香於98年間仲介簽約，確認鄭健明表
12 示受被上訴人委託管理系爭房屋，並出示及交付
13 上訴人租賃授權書，另約定租賃所得為被上訴人
14 三人均分但租金匯入鄭健明之郵局帳戶由其代
15 收。鄭健明僅係代為簽訂租約，兩造在王梅香見
16 證下簽立租約，並當場交付鄭健明押金4萬元，
17 有王梅香陳報聲明書影本可憑，王梅香之公司就
18 在大進街拐角向上路上，當然記得當時仲介租屋
19 之情況。又98年之房屋租賃契約書除了出租人、
20 承租人以外，內容文字皆由仲介公司人員書寫，
21 另有前晨嘉國際企業有限公司（下稱晨嘉公司）
22 董事長蔡松霖陳報聲明書。兩造及相關人等皆為
23 知識份子，若租約相關文件不符國稅局申報規
24 定，仲介應不會違法仲介，且晨嘉公司要向上訴
25 人轉租系爭房屋，當然要在現場確認承租完全合
26 法。若無鄭健明在簽約當場表示及出示租賃授權
27 書，即無可能完成簽約。若鄭健明係無權代理，
28 則應依民法第110條負無權代理人之損害賠償責
29 任，故被上訴人確為實際出租人。被上訴人雖稱
30 租賃授權書並非被上訴人所親自蓋章，而係鄭健
31 明與上訴人簽立租約時所用印，但因被上訴人感

念鄭健明養育栽培之恩，自始即表示同意系爭房屋得由鄭健明使用、管理及收益（包括但不限於自住或出租予第三人），並授權由鄭健明為一切必要處置。但其後卻否認有授權鄭健明簽立租約之行為，前後不一，衝突矛盾，更涉刑事偽造文書、詐欺、背信、侵權相關刑責。

6、按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。管理人管理事務，雖違反本人之意思，仍有前項之請求權。贈與人僅就其故意或重大過失，對於受贈人負給付不能之責任。民法第103條、第176條、第410條分別定有明文。系爭房屋之租賃所得並非鄭健明之個人所得，被上訴人與鄭健明為父女關係，縱被上訴人係將租賃所得贈與鄭健明，依法該租賃所得原仍屬被上訴人所有。依前揭規定，被上訴人自應負責。

7、原審未就支付命令定所依據之證物是否具法律效力，及是否及於被上訴人作為判決理由，卻援引最高法院與本訴案情不符之民事判例要旨作為判決理由，顯然違法。該98年之租約載明承租人可轉租給晨嘉公司及華碩保險經紀人股份有限公司（下稱華碩保經公司），是上訴人雖非系爭房屋之所有權人，但因上訴人為「二房東」之概念而得轉租，惟其合法性仍要系爭房屋之所有權人即被上訴人有授權鄭健明同意轉租。鄭健明並非二

房東，亦從未申報租賃所得，足見被上訴人有授權鄭健明，方不會申報鄭健明之租賃所得。若未經房屋所有權人授權就可將房屋出租收益，應構成侵權行為及不當得利。況所得稅法規定，營利事業單位要如實申報年度所得扣繳憑單，對扣繳憑單有疑慮者，可於法定期間提出異議更改修正，另房屋租賃所得之申報，可享房屋折舊標準扣除額優惠。被上訴人從98年至108年申報房屋租賃所得，享房屋折舊標準扣除額優惠10年之久，卻為了不返還系爭房屋之押金4萬元，甘冒涉犯偽造文書、詐欺、侵權等刑責。再比對上訴人所提出之98年房屋租賃契約書，與被上訴人起訴狀內所附之租賃契約書比對，該98年之房屋租賃契約書為三聯式複寫合約，但被上訴人所提出之房屋租賃契約書上，承租人家碩國際股份有限公司之文字不見了、陳陞墀非親簽名、承租人可轉租之字樣變了、旁邊鄭健明印章及出租人已收陸萬元之鄭健明親簽亦不見了、出租期限日期有塗改但蓋章不見了、租金兩萬字樣變了、押金肆萬字樣變了、壹字樣變了、營業不見了、違約金兩萬不見了。顯有偽造文書之虞。

8、被上訴人中之1人曾在108年度中司簡調字第34號調解庭陪同鄭健明到庭；另於108年度中簡字第1440號中曾主張上訴人應返還房屋及欠租96萬元；又於108年中簡字第2694號中，鄭健明和被上訴人有同列為被告，並委任鄭健明為訴訟代理人；另於109年度中小字第1052號中，主張上訴人積欠5個月房租10萬元可抵充押金4萬元。是被上訴人抗辯其與上訴人間之法律關係不存在，應由被上訴人負舉證責任，說明鄭健明出示租賃授權書、同意書、訴訟委任狀之效力。

01 9、債權之成立，依契約或約定，契約或約定之成立
02 為法律賦予所有權人之權利。如未經法律上賦予
03 之所有權人同意所為之契約或約定，於法律效力
04 不成立，不具法律上任何效力。鈞院應裁定系爭
05 房屋自98年8月25日至108年11月24日之租賃契約
06 是否具法律效力？被上訴人為系爭房屋之所有權
07 人，是否有授權鄭健明才是系爭租約法律效力是
08 否及於被上訴人之關鍵。本件爭點在於系爭房屋
09 自98年8月25日至108年11月24日之租賃契約是否
10 具法律效力，倘被上訴人不承認有授權鄭健明簽
11 立租約，則上訴人與鄭健明所簽立之租約即不具
12 法律效力。鄭健明收取系爭房屋之押金及每月之
13 租金，即為無法律依據之不法所得。依民法第11
14 0條對於善意之相對人應負損害賠償之責。被上
15 訴人自應返還上訴人押金4萬元及利息。爰上訴
16 聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回
17 等語。

18 三、法院得心證之理由：

19 （一）程序方面：被上訴人鄭芳琦經合法通知，未於言詞辯
20 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
21 形，爰依上訴人之聲請，就被上訴人鄭芳琦部分，准
22 由上訴人一造辯論而為判決。

23 （二）實體方面：

24 1、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證
25 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。另
26 主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發
27 生所須具備之要件事實，負舉證之責任。是於原
28 告提起確認當事人間之法律關係不存在之訴時，
29 如被告主張該法律關係存在者，即應由被告就當
30 事人間有該法律關係存在一節，負舉證之責。若
31 主張當事人間有該法律關係存在之被告不能舉證

以證實所主張之法律關係存在於當事人間之事實為真，即應認原告所為確認當事人間之該法律關係不存在主張，為有理由。本件被上訴人否認曾與上訴人訂立租約，對上訴人負有返還押金之債務而提起消極確認之訴，依上述舉證責任分配原則，即應由主張兩造間有租賃契約及押金債權債務存在之上訴人，就兩造間有租賃關係及押金債權債務存在之事實，負舉證之責。次按，民法上所謂「代理」，係指本人以代理權授與他人，由他人代理本人「以本人之名義」為法律行為，該代理人之意思表示對本人發生效力而言。又民法第167條所稱意定代理權之授與，與同法第531條所稱委任事務處理權之授與，並不相同。受任人本於委任人所授與之代理權，以「委任人之名義」與他人為法律行為時，固直接對委任人發生效力。但受任人如係基於委任事務處理權之授與，而以「受任人自己之名義」與他人為法律行為者，即非「代理」。是以本人縱曾授權該行為人得「全權處理」一定事務，但如該代理人並非以「本人之名義」對外為意思表示時，該意思表示仍無從直接對本人發生效力。是代理權之授與，僅使為法律行為之代理人，就其以「本人名義」所為之代理行為，發生直接歸屬於本人之法律上效力，核與行為人以「自身名義」就得本人同意而為本人管理財產及對外所為之法律行為，其效果應直接歸屬於行為人自身者不同。

2、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項，定有明文。又債之關係，乃指一方當事人得對他方當事人請求一定給付的法律關係，具有所謂之債權相對性。僅特定人得向特定人主張。租

01 賃契約乃屬債之關係，出租人原不限於所有權
02 人，除締約當事人另有約定或法律另有規定外，
03 租賃契約亦僅有拘束締約當事人之效力，而不當
04 然及於締約當事人以外之第三人（含租賃物之所有
05 權人）。換言之，僅締約當事人之一方得對締
06 約之他方為契約內容之主張及請求。

07 3、再按，解釋契約，固須探求當事人立約時之真
08 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
09 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契
10 約文字而更為曲解。又所謂當事人之真意，應審
11 視當事人為該意思表示所由來之原因事實，及當
12 事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為判
13 斷。經查：

14 （1）依卷附兩造所分別提出之98年7月24日房屋
15 租賃契約書影本觀之，其上雖因有部分增
16 添而致內容略有不同，但該二份租賃契約
17 書之「立契約書人出租人」均載明為「鄭
18 健明」而非被上訴人；另遍觀租賃契約書
19 全文，亦無任何「鄭健明」乃係「代理」
20 被上訴人而簽約之記載。是依系爭租賃契
21 約書所表彰之文字，業已表示締約之出租
22 人為鄭健明自身，尚無從認鄭健明係以被
23 上訴人之代理人身分，「代理」被上訴人
24 而簽立系爭租約。

25 （2）次查，鄭健明前於108年間，曾本於其為系
26 爭房屋之出租人地位，先以上訴人之負責
27 人陳陞墀個人為被告，而提起返還房屋之
28 訴（108年度中簡字第1440號），嗣具狀變
29 更該事件之被告為上訴人，並獲許可。鄭
30 健明於該返還房屋事件中即係主張上訴人
31 於98年8月24日與其簽立房屋租賃契約，約

01 定由上訴人承租鄭健明所「管理」之被上
02 訴人所共有之系爭房屋。上訴人於該事件
03 中僅以租約屆期後已成為不定期租賃，另
04 租金均有按期支付，亦未違法轉租等語資
05 為抗辯，而未有否認鄭健明為出租人之抗
06 辯，有該事件判決附卷可稽。

07 (3) 另查，上訴人於109年間即列鄭健明為被
08 告，而以上訴人與鄭健明前就系爭房屋簽
09 立有租賃契約為由，要求鄭健明返還上訴
10 人押金4萬元（109年度中小字第1052
11 號）。鄭健明則以上訴人未依原狀點交返
12 還系爭房屋，另有積欠相當於租金之不當
13 得利及損害賠償數額超過押金之金額等語
14 而為抗辯。雙方亦均未否認鄭健明之出租
15 人地位。嗣經法院審理結果，判認系爭租
16 約已於108年6月25日終止，鄭健明於租約
17 終止後雖負有返還押金4萬元予上訴人之義
18 務，但因上訴人亦負有給付5個月之相當於
19 租金不當得利10萬元之責任，經與系爭租
20 約之押金4萬元抵充後，上訴人已無押金餘
21 額可資請求返還為由，而以109年度中小字
22 第1052號小額民事判決駁回上訴人對鄭健
23 明所為返還押金之訴確定在案，有該事件
24 判決在卷可憑。

25 (4) 上訴人雖曾另對被上訴人及鄭健明提起給
26 付搬遷等費用合計236,000元之訴（108年
27 度中簡字第2694號），但被上訴人係因上
28 訴人將之同列為被告，始行被動應訴，縱
29 有於該事件中委任鄭健明為訴訟代理人之
30 舉，亦係合法之訴訟上權利之行使，尚無
31 從以此而為被上訴人已自承為系爭房屋之

出租人認定。

(5) 揆諸系爭租約上所示之出租人記載，及上訴人與鄭健明間之歷次訴訟過程，以及上訴人於本院108年度中簡字第1440號事件審理時自承就104年1月至107年10月間之租金均存入鄭健明之林內郵局帳戶等情，足證系爭租約應係鄭健明在取得被上訴人之同意而具有全權使用及管理（含出租）系爭房屋之權源後，由鄭健明以「自身名義」與上訴人締結租約，並收取租金。系爭租約之當事人應為鄭健明（出租人）與上訴人（承租人），而非被上訴人與上訴人。否則上訴人於鄭健明以出租人之身分，對上訴人提起返還房屋之訴時，理應會為「鄭健明並非出租人」之抗辯，另於其對出租人提起返還押金之訴訟中，更應列被上訴人為被告，而非列鄭健明為被告，始屬合理。然上訴人並未為之。是原審所為被上訴人就系爭房屋與上訴人間並無租賃關係存在之認定，核無違誤。本院前就系爭房屋出租所衍生之歷次訴訟事件中，亦未曾有否定過系爭租約效力之認定。是上訴人所稱：如被上訴人非為系爭租約之出租人，則系爭租約即不具法律效力，鄭健明收取系爭房屋之押金及每月之租金，即為無法律依據之不法所得云云，核屬另事，亦非有理。

(6) 上訴人雖又謂：系爭支付命令及本院110年度司執字第3404號已確認過上訴人對被上訴人之法律上請求依據云云。但查，支付命令之聲請，祇須表明請求之標的並其數

01 量、請求之原因事實及應發支付命令之陳
02 述即可；又他方對支付命令得不附理由提
03 出異議。另民事執行法院亦僅就執行名義
04 為形式上之審查，即得據以執行，如有爭
05 執，則應另行提起異議之訴以資救濟。故
06 在督促程序及民事執行程序中，法院並未
07 就聲請人所主張之內容或執行名義為實質
08 之審理，自無從以法院有為支付命令之核
09 發或許其所為強制執行之聲請，即謂上訴
10 人對被上訴人之法律上請求依據，業經確
11 認存在。

12 (7) 上訴人將租金存入鄭健明郵局帳戶，業如
13 前述，被上訴人雖有申報系爭房屋租賃所
14 得之情事。但查，上訴人為公司組織，其
15 承租系爭房屋依法應為租金所得之扣繳，
16 又各年度之租金所得扣繳憑單之製發，均
17 由上訴人為之，而非由被上訴人所先行主
18 動為之。是被上訴人本於其為系爭房屋之
19 所有權人身份及有同意鄭健明得全權使用
20 管理及出租，並依上訴人所製作之扣繳憑
21 單上所記載所得人為被上訴人之資料，據
22 以申報各年度之租賃所得，尚無違情之
23 處。縱認被上訴人確為租金之最終實際收
24 益者，但其收益非不得源於被上訴人與鄭
25 健明間之內部委任關係而來，自亦無從據
26 此即謂被上訴人即係系爭租約之出租人。

27 (8) 上訴人雖另據卷附蘋果房屋企業社負責人
28 王梅香及晨嘉公司負責人蔡松霖所出具之
29 陳報聲明書而為主張。然查，蘋果房屋企
30 業社負責人王梅香及晨嘉公司負責人蔡松
31 霖所出具之陳報聲明書，乃為私文書之性

質，其效力既為被上訴人所否認，本無從逕行採為判斷之依據，且依其格式及內容觀之，應非其等所自主陳述及製作，而係上訴人製作後始由陳報人於其上簽章，復未經陳報人到庭結證記載內容完全屬實，且所載內容亦無從據認鄭健明於締約當時確有具體表明其係以被上訴人之代理人身分「代理被上訴人」締約。況蘋果房屋企業社既為專業之不動產仲介業，如於簽約當時知悉被上訴人乃係「代理」被上訴人而為締約，則本於仲介專業，理應於系爭租約之出租人欄內記載出租人為被上訴人及鄭健明乃被上訴人之代理人之旨，豈有未符合專業認知而記載非出租人之鄭健明為出租人之理？

四、綜上所述，原審以被上訴人並非系爭租約之出租人，兩造間就系爭房屋並不存在有租賃關係，亦無租約之效力應及於被上訴人，被上訴人對上訴人並未負有返還押金之債務等情為由，確認系爭支付命令所示上訴人對被上訴人所主張之4萬元押金返還債權不存在。核其認事用法，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由；所為上訴，應予駁回，併為第二審訴訟費用由上訴人負擔之諭知。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

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

中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

民事第四庭 審判長法官 黃渙文

法官 蔡家瑜

法官 林宗成

上正本證明與原本相符。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

03 書記官 陳念慈