

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第475號

01  
02  
03 上 訴 人 周佳鈴  
04 訴訟代理人 吳聰億律師  
05 楊玉珍律師  
06 上 一 人  
07 複 代理人 黃俊榮律師  
08 訴訟代理人 周美蘭  
09 被 上訴人 葳格學校財團法人

10  
11 法定代理人 袁昶平  
12 訴訟代理人 鄭弘明律師

13 上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年8月  
14 30日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3316號第一審判決，提起  
15 上訴，本院於言詞辯論民國114年2月21日終結，判決如下：

16 主 文

17 原判決廢棄。

18 被上訴人應自臺中市○○區○○路00號2樓之42、之43、之45、  
19 之46及之47房屋遷讓並返還予上訴人。

20 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

21 事實及理由

22 一、上訴人主張：

23 上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號2樓之42、之4  
24 3、之45、之46及之47房屋，係一零售市場獨立攤位(下稱系  
25 爭房屋)，原建物開發商即第三人宗園建設股份有限公司(下  
26 稱宗園公司)前曾寄發「房屋委任租賃契約書」、「收款匯  
27 款同意書」、「起租同意書」等文件，惟上訴人及第三人即  
28 系爭房屋實際所有權人周美蘭均未簽立上開文件，亦未委任  
29 宗園公司出租事宜，乃宗園公司無權出租上訴人所有之系爭  
30 房屋，現由被上訴人占有使用中，其占用即屬無權占有，經  
31 以存證信函催討，被上訴人雖曾表示願意購買，但後來不願

01 再與上訴人聯絡，不得已僅得提起本件訴訟等語。為此，爰  
02 依民法第767條第1項前段之規定，提起本件訴訟，並聲明：  
03 被上訴人應自臺中市○○區○○路00號2樓之42、之43、之4  
04 5、之46及之47房屋遷讓並返還予上訴人。

05 二、被上訴人則以：

06 臺中市○○區○○路00號建物之地下一樓至地上二樓即原商  
07 場位置，乃被上訴人於民國109年1月30日向宗園公司租賃取  
08 得使用權，並作為被上訴人所屬推廣部教室使用，而上訴人  
09 所有之系爭房屋所在位置，即在被上訴人租賃範圍之二樓部  
10 分。因被上訴人向宗園公司承租時，宗園公司係有向被上訴  
11 人表示已取得全體住戶之出租同意，故被上訴人係基於租賃  
12 關係而占有系爭房屋。而周美蘭既為系爭房屋之實際所有權  
13 人，且其已明知宗園公司要將攤位出租予被上訴人，並申請  
14 市場用途變更，足見其有授權宗園公司，宗園公司有權代理  
15 上訴人將系爭房屋出租予被上訴人，或至少已符合表見代理  
16 之情況等語，資為抗辯。

17 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，求為判決(一)原判決  
18 廢棄。(二)被上訴人應自臺中市○○區○○路00號2樓之42、  
19 之43、之45、之46及之47房屋遷讓返還予上訴人。被上訴人  
20 則求為判決駁回上訴。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)臺中市○○區○○路00號2樓之42、之43、之45、之46、之4  
23 7係零售市場之獨立攤位。上訴人為登記名義人，實際所有  
24 權人為周美蘭。

25 (二)宗園公司就臺中市○○區○○路00號建物之地下一樓至地上  
26 二樓(含上開一所示攤位)，於105年9月25日有召開上開建  
27 物區分所有權人會議，會議中有討論活化上開建物使用，授  
28 權由宗園公司辦理出租等事宜，周美蘭有簽到出席參與該會  
29 議。

30 (三)上訴人於107年6月30日有簽立建物變更使用同意書，授權由  
31 宗園公司辦理申請臺中市○○區○○路00號建物之地下一樓

01 至地上二樓之市場用途變更。

02 (四)被上訴人於109年1月30日，向宗園公司承租臺中市○○區○

03 ○路00號建物之地下一樓至地上二樓（含上開一所示攤

04 位），約定租期至124年2月14日。

05 五、兩造爭執事項：

06 (一)宗園公司於109年1月30日語被上訴人就臺中市○○區○○路

07 00號建物之地下一樓至地上二樓(範圍包含上訴人所有之系

08 爭房屋)，簽訂租賃合約書有無經上訴人或周美蘭授權？如

09 無，本件有無表見代理之適用，而應由上訴人或周美蘭負授

10 權人之責任？

11 (二)上訴人依民法第767條第1項前段，請求被上訴人遷讓返還系

12 爭房屋，有無理由？

13 (三)被上訴人主張上訴人有違反民法第148條權利濫用之規定，

14 有無理由？

15 六、得心證之理由：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。復按各共有人對於第

18 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有

19 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1

20 項前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原

21 因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權

22 之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被

23 告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其抗辯有如何權

24 源占有之事實證明之，如不能證明，應認原告之請求為正當

25 (最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照)。查本件

26 上訴人主張系爭房屋為其所有，已據提出建物登記第一類謄

27 本為證(本院111年度補字第1180號卷第13頁至第21頁，下稱

28 補卷)，且上訴人主張周美蘭為系爭房屋實際所有權人，亦

29 為兩造所不爭執，是此部分事實應堪認定。又查臺中市○○

30 區○○路00號建物之地下一樓至地上二樓(範圍包含上訴人

31 所有之系爭房屋)，現係供被上訴人所屬推廣部教室使用，

01 係被上訴人於109年1月30日向宗園公司租賃，亦經被上訴人  
02 提出租賃合約書及停車位租賃合約書為證(見原審卷第87頁  
03 至第101頁)。是依上開說明，被上訴人自應就其占有系爭房  
04 屋具有正當權源負舉證之責。

05 (二)上訴人或周美蘭並未授權宗園公司簽訂系爭租賃合約書，亦  
06 無表見代理之適用：

07 被上訴人辯稱上訴人或周美蘭有授權宗園公司，宗園公司有  
08 權代理上訴人或周美蘭將系爭房屋出租予被上訴人，或至少  
09 已符合表見代理之情況云云，固據其提出系爭租賃合約書、  
10 證人江威鋁提出之上訴人於107年6月30日簽立之建築物變更  
11 使用同意書及105年9月25日之會議簽到簿、譯文，並舉證人  
12 江威鋁為證(見原審卷第167頁、第181頁、第203頁至第213  
13 頁、第239頁至第262頁)。然查：

- 14 1. 雖證人江威鋁於112年3月17日原審到庭證稱：「(上訴人或  
15 是周美蘭對於你們整個商場租給被上訴人，是否知道?)我  
16 們在107年9月有開過會，整個所有權人有開大會，會議中有  
17 提到將商場整個出租，周美蘭有到場、有簽名，也沒有反  
18 對。當時我父親還在世，口頭有問周美蘭，『她口頭同意出  
19 租，只是文字要回去看清楚』。我們跟被上訴人談出租的事  
20 情談差不多的時候，因為商場是市場用地，用途不符合被上  
21 訴人學校使用目的，『所以當時跟都發局申請用途變更，上  
22 訴人也有簽同意書給我們』，通過申請之後，才整個租給被  
23 上訴人。」等語(見原審卷第161頁)，然證人江威鋁於同  
24 日亦證述：「(上訴人或是周美蘭對於你將商場出租給被上  
25 訴人這件事情，有無對證人表示過什麼?)她只是表示認為  
26 我出租給被上訴人的租金太低，上訴人要求我把跟被上訴人  
27 的租賃契約給他看，『認為租金太低，所以不想簽』。」等  
28 語(見原審卷第162頁)。是證人江威鋁對於上訴人或周美  
29 蘭是否有同意或授權宗園公司出租系爭房屋，先證述周美蘭  
30 有口頭同意，又再證稱周美蘭表示租金太低不想簽同意書之  
31 重要事項，前後證述迥異；參以證人江威鋁為宗園公司之法

01 定代理人，並代表宗園公司與被上訴人簽立系爭租賃合約  
02 書，顯有利害關係，應有其他證據以補強其證詞，惟被上訴  
03 人未提出其他證據以實其說，且上訴人或周美蘭確實未簽立  
04 宗園公司寄發之「房屋委任租賃契約書」、「收款匯款同意  
05 書」、「起租同意書」等文件等情(見補卷第23頁至第29  
06 頁、本院卷第269頁至第273頁)，為被上訴人所不爭執。再  
07 者，證人周美蘭於112年5月19日原審到庭證稱：「(你有無  
08 寄回房屋租賃委任書給江威鋁?)沒有。」等語(見原審卷  
09 第219頁)。準此，無從以證人江威鋁之上開證述，認定上  
10 訴人或周美蘭有授權宗園公司簽立系爭租賃合約書。

11 2. 又觀諸系爭租賃合約書(見原審卷第87頁至第96頁)，其上  
12 載明出租人為宗園公司，立契約書人出租人欄僅為宗園公  
13 司，可見宗園公司並未以上訴人或周美蘭之名義與被上訴人  
14 簽立系爭租賃合約書，亦無代理上訴人或周美蘭簽立系爭租  
15 賃合約書，而使系爭租賃合約書效力直接歸屬本人即上訴人  
16 或周美蘭之代理意思，更未曾表示系爭代理上訴人或周美蘭  
17 簽立系爭租賃合約書之情，實無代理之外觀可言，已與表見  
18 代理之前提有間，自難認本件有何民法第169條表見代理之  
19 適用。

20 3. 至系爭房屋實際所有權人周美蘭雖有出席前述105年9月25日  
21 之會議，並知悉宗園公司提出代為尋找投資人，以租用方  
22 式、活化商場之計畫，並逐條說明委託出租之內容，及周美  
23 蘭當場並無反對意見之意思表示，並被上訴人所稱前開錄影  
24 錄音檔案5的截圖可以看到證人江威鋁說明時，周美蘭在旁  
25 邊了解，檔案8的截圖可以看到證人江威鋁單獨向周美蘭說  
26 明的情況之情(見原審卷第231頁、第289頁至第293頁)。  
27 然上開會議召開之時間距系爭租賃合約書簽立之109年1月30  
28 日已逾3年之久，會議當時就承租人及租賃期間等重要事  
29 項，均非具體特定或可得知悉；依證人江威鋁提出其與其他  
30 所有權人之房屋委任租賃契約書(見原審卷第269頁至第271  
31 頁)，其中第3條記載「委託期間自105年10月1日起至118年

01 9月30日，自委託日起壹年內如受託人未將上開標的出租，  
02 委託人可終止委託契約」等文字；另參以上開會議錄音錄影  
03 譯文，證人江威鋁於當次會議並說明：「日期是105年10月1  
04 日至118年9月30日，租約大概會有12年的時間，大家委託我  
05 給我一年的時間，讓我把這個商場給出租出去，加起來總共  
06 有13年，這就是委任其間。我在後面有加註一條，你們委託  
07 給我，如果一年的時間我都沒辦法幫你們做出租的話，這個  
08 合約就會失效」等語（見原審卷第242頁）。然宗園公司係  
09 於109年1月10日始與被上訴人簽立系爭租賃合約書，亦已逾  
10 證人江威鋁於會議當時說明之委託期間為一年甚久。再者，  
11 上訴人雖於107年6月30日有簽立建物變更使用同意書，授權  
12 由宗園公司辦理申請臺中市○○區○○路00號建物之地下一  
13 樓至地上二樓之市場用途變更，惟此亦僅可得知上訴人為使  
14 系爭房屋使用目的範圍擴大，以利將來使用收益。是以，系  
15 爭房屋實際所有權人周美蘭雖有出席前述105年9月25日之會  
16 議、上訴人有於107年6月30日簽立建物變更使用同意書等  
17 情，均無從據以推認上訴人或周美蘭有授權宗園公司出租系  
18 爭房屋。

19 (4)另按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，  
20 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，除  
21 有交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通  
22 念，可認為有一定之意思表示者，始得謂默示之意思表示  
23 （最高法院106年度台上字第2029號判決意旨參照）。上訴  
24 人確有收到宗園公司寄送之108年10月28日收款同意書（見  
25 補卷第27頁），可知其該時即可得知悉系爭房屋有出租之  
26 事，然上訴人前曾寄發存證信函予被上訴人之國際學校小學  
27 部西屯校區，表示被上訴人妨害其使用系爭房屋，且上訴人  
28 迄今從未收取系爭房屋之租金，被上訴人就上訴人或周美蘭  
29 如何默示同意宗園公司出租系爭房屋予被上訴人占有使用之  
30 時間、詳細內容等情，均未能具體證明，自難僅因上訴人或  
31 周美蘭於寄發存證信函前之單純沈默，即認已默示同意被上

01 訴人占有使用系爭房屋。被上訴人執此抗辯有權占有系爭房  
02 屋云云，亦無可採。

03 (二)上訴人依民法第767條第1項前段，請求被上訴人遷讓返還系  
04 爭房屋，為有理由：

05 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民  
06 法第767條第1項前段定有明文。本件上訴人或周美蘭並未  
07 授權宗園公司簽訂系爭租賃合約書，亦無表見代理之適用，  
08 則被上訴人占有系爭房屋即屬無權占有，上訴人為系爭房屋  
09 之所有權人，已如前述，揆諸上開規定，上訴人自得請求被  
10 上訴人返還系爭房屋。從而，上訴人本於民法第767條第1  
11 項前段所有物返還請求權，請求上訴人應自系爭房屋遷出，  
12 並將該房屋返還予被上訴人，為有理由，應予准許。

13 (三)被上訴人主張上訴人有違反民法第148條權利濫用之規定，  
14 有無理由？

15 衡之臺中市○○區○○路00號建物之地下一樓至地上二樓  
16 (範圍包含上訴人所有之系爭房屋)之所有人非少(見原審卷  
17 第181頁至第187頁之105年9月25日會議簽到簿)，被上訴人  
18 承租該等建物係為供作推廣部教室使用，且除上開建物外，  
19 另承租該棟建物之停車場空間，被上訴人如有意承租上開建  
20 物及停車場，欲查證出租人是否為所有權人或管理機關，調  
21 取該等建物土地登記謄本，即可輕易查知。被上訴人既以教  
22 育為業，且係為尋求空間以作教室之用，在承租前，卻未進  
23 行任何查證，僅聽信宗園公司口頭表示已取得全體所有權人  
24 同意(見本院卷第190頁)，未見全體所有權人之同意書或  
25 授權書，或向上訴人接洽租賃事宜，及將租金交予各租賃物  
26 之所有權人，即與宗園公司簽立系爭租賃合約書並交付租  
27 金，難認上訴人或周美蘭有何以自己行為表示將代理權授與  
28 宗園公司之外觀，抑或上訴人或周美蘭明知宗園公司表示為  
29 其代理人而不為反對之表示等具體情事，令被上訴人產生信  
30 賴之正當性。從而，難認上訴人請求被上訴人遷讓返還系爭  
31 房屋有何權利濫用之情。

01 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上  
02 訴人將系爭房屋遷讓返還予上訴人，自屬正當，應予准許。  
03 從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘  
04 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
05 如主文第二項所示。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
08 逐一論列，附此敘明。

09 九、據上論結，上訴人上訴有理由，依民事訴訟法第436條之1第  
10 3項、第450條及第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
12 民事第五庭 審判長法官 唐敏寶  
13 法官 林秉賢  
14 法官 李婉玉

15 上正本係照原本作成。

16 本件不得上訴。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
18 書記官 童淑芬