

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第141號

上訴人 金家豪

訴訟代理人 金勝龍

被上訴人 洪維宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年12月29日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3237號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年11月1日言詞辯論終結，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、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。原審判決認定之事實、所憑證據及理由，核無違誤，爰引用之。
- 二、被上訴人(即原審原告)主張均引用原審判決之記載。
- 三、上訴人(即原審被告)答辯除引用原審判決之記載外，補稱：上訴人授予訴外人金勝龍(即上訴人父親)代理權僅止於民國110年12月15日至111年12月14日止之租約(下稱系爭租約)之簽訂，不包括租賃期間之意思表示及租賃期滿之代理，被上訴人延長租約及終止租約，上訴人並不知情，對上訴人不生效力。被上訴人於系爭租約到期前同意延長，卻未曾以字據與上訴人簽訂系爭租約，故為原租約之延長，依民法第422條規定，視為不定期租約。被上訴人向非契約相對人之金勝龍終止租約，牴觸最高法院48年台上字第1258號判決，且違反契約相對性原則，難謂適法，兩造間之租約仍有效存在。倘受不利判決，請依民事訴訟法第396條規定給予一年

01 緩衝期間等語。

02 四、原審命上訴人應將坐落臺中市○○路000巷00號房屋(下稱系
03 爭房屋)騰空遷讓返還被上訴人，並自112年5月16日起至遷
04 讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣(下同)1
05 2,000元，並駁回被上訴人其餘之訴，暨就被上訴人勝訴部
06 分依職權宣告假執行。被上訴人就其敗訴部分並未上訴，已
07 告確定；上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲
08 明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分被
09 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
10 回。

11 五、得心證之理由

12 (一)查上訴人授予金勝龍代理權，由金勝龍於110年12月16日代
13 理上訴人與被上訴人就系爭房屋簽訂最新房屋租賃契約書
14 (即系爭租約)，約定租期自110年12月15日起至111年12月14
15 日，嗣金勝龍向被上訴人表示欲延長租賃期限至112年5月15
16 日，經被上訴人同意等情，為兩造所不爭執，並有金正龍與
17 被上訴人之Line對話紀錄截圖及系爭租約在卷可稽(見原審
18 卷第77、90頁)，堪以認定。

19 (二)按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人；但第三
20 人因過失而不知其事實者，不在此限；民法第107條定有明
21 文。上訴人雖辯稱：上訴人僅就簽訂系爭租約授予金勝龍代
22 理權，後續金勝龍與被上訴人間協議延長租期至113年5月15
23 日為無權代理，未經上訴人承認對上訴人不生效力。被上訴
24 人既未曾向上訴人為終止租約之意思表示，上訴人仍繼續使
25 用系爭房屋，被上訴人亦繼續收取金勝龍所交付之租金，故
26 租賃契約仍繼續存在兩造間等語。惟查：被上訴人從簽訂系
27 爭租約開始皆係與金勝龍聯繫，並未見過上訴人也無其聯絡
28 方式，租金亦是由金勝龍代為繳納等情，為兩造所不爭執，
29 洵堪認定；又被上訴人授予金勝龍代理權簽訂系爭租約之事
30 實，已認定如前。是以，縱上訴人對於金正龍之代理權有限
31 制，然從簽約開始便由金勝龍代理上訴人簽約，租金亦是由

01 金勝龍從自己名下帳戶匯款予被上訴人，被上訴人也無上訴
02 人之聯絡方式，皆是與金勝龍聯絡，尚難認定被上訴人因過
03 失而不知上訴人授予金勝龍之代理權有限制，依上開規定，
04 上訴人自不得以代理權之限制對抗被上訴人，是兩造間就系
05 爭租約協議延長租期至112年5月15日，上訴人前開抗辯洵不
06 足採。

07 (三)次按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立
08 之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第422條
09 定有明文。本件兩造就系爭租約業已簽訂房屋租賃契約書
10 (見原審卷第87至90頁)，其後兩造於系爭租約屆滿前另以
11 口頭約定租期延長至112年5月15日止，業如前述。則延長之
12 租約性質上應為以口頭另定之新租約。且延長租約之租期自
13 111年12月15日起至112年5月15日止，亦未逾一年，尚無民
14 法第422條規定之適用。上訴人抗辯依民法第422條規定，視
15 為不定期租約云云，並非可採。

16 (四)再按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承
17 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第450條第1
18 項、第455條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還
19 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
20 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
21 度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所
22 受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲
23 得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡
24 量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104
25 年度台上字第715號判決意旨參照）。本件兩造約定每月租
26 金為12,000元，有系爭租約附卷可佐(見原審卷第90頁)，且
27 兩造合意延長租期至112年5月15日，已如上述。揆諸上揭規
28 定及見解，延長之租約於112年5月15日屆滿時即消滅，上訴
29 人自應於112年5月15日後返還系爭房屋，然上訴人迄未返
30 還，故被上訴人依民法第179、455條規定，請求上訴人將系
31 爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並自112年5月16日起至遷讓

01 返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人12,000元，核屬有
02 據。

03 (五)末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
04 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行
05 期間或命分期給付。經原告同意者，亦同，民事訴訟法第39
06 6條第1項定有明文。本件上訴人雖請求依前揭規定給予一年
07 緩衝時間，使其父有搬遷時間云云。惟本院審酌系爭租約原
08 於111年12月14日屆滿，嗣後因上訴人之請求延長至112年5
09 月15日，被上訴人前已於112年5月8日告知上訴人不再續約
10 等語，此有被上訴人與金勝龍間之Line對話在卷可憑（見原
11 審卷第17頁），上訴人自有充分時間準備搬遷事宜。況上訴
12 人迄112年5月15日延長之租約屆滿後迄今，已逾1年半，原
13 審於112年12月29日判決上訴人應遷讓返還系爭房屋予被上
14 訴人，迄今亦近一年，足認上訴人已具有充裕時間準備搬遷
15 事宜，則其遷讓返還系爭房屋，應無困難。且被上訴人亦未
16 同意給予相當履行期間，審酌上訴人之情況及被上訴人利
17 益，本院認無酌定履行期間之必要。

18 六、綜上所述，被上訴人請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，
19 並自112年5月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
20 被上訴人12,000元，為有理由，應予准許。原審就上開應准
21 許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之諭知，核無違
22 誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
23 理由，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
25 決之結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
27 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

29 勞動法庭 審判長法官 黃渙文

30 法官 陳航代

31 法官 陳宥愷

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

04 書記官 劉晴芬