

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1977號

原告 李妤婕

李淵源

共同

訴訟代理人 張恩鴻律師

被告 潘蕙嬪

兼上列一人

訴訟代理人 林平靜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林平靜應給付原告李妤婕新臺幣42,929元，及自民國114年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告林平靜負擔百分之45，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，上開規定依家事事件法第51條規定，於家事訴訟事件亦準用之。查原告起訴時以潘蕙嬪為被告，並聲明：「一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路○段000巷00○○號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告李妤婕。二、被告應給付原告李淵源新臺幣（下同）1萬2,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告應自民國113年4月1日起至返還主文第一項所示房屋之

01 日止，按月給付原告李好婕5,000元。」等語。嗣於113年8  
02 月6日以被告潘蕙嬪向原告李淵源表示其未向原告李淵源承  
03 租系爭房屋，租約上之「潘蕙嬪」並非其本人親簽，而「林  
04 平靜」為其母，然其國小時「林平靜」已與其父離婚，故原  
05 告李淵源係因受「林平靜」詐欺而簽訂租約等情，追加林平  
06 靜為被告，迭經變更聲明，終於114年1月17日以書狀聲明：  
07 「被告潘蕙嬪、林平靜應給付原告12萬115元，及自114年1  
08 月17日民事變更追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
09 年息百分之5計算之利息。二、如被告其中一人已履行給付  
10 義務，其他被告在給付範圍內同免責任。」等語。經核原告  
11 前開追加被告、變更聲明等，均係本於系爭房屋之租賃契約  
12 之同一基礎事實，依前揭規定，程序並無不合，均予准  
13 許。

14 二、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民  
15 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造  
16 辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 (一)緣原告李好婕為系爭房屋之所有權人，前委託並授權其父即  
20 原告李淵源出租及管理系爭房屋。被告林平靜以被告潘蕙嬪  
21 名義於112年12月27日與出租人即原告李淵源簽立住宅租賃  
22 契約書（下稱系爭租約）承租系爭房屋，約定租賃期間自11  
23 3年1月1日起至115年12月31日止，每月租金5,500元，並應  
24 於每月11日繳付租金。又租約雖有約定押金1萬元，但被告  
25 迄未繳交押金與原告李淵源。然被告潘蕙嬪於訴訟中曾向原  
26 告李淵源表示其未向原告李淵源承租系爭房屋，租約上之  
27 「潘蕙嬪」並非其本人親簽，而「林平靜」為其母，然其國  
28 小時「林平靜」已與其父離婚，故原告李淵源係因受「林平  
29 靜」詐欺而與被告簽訂租約，如原告李淵源於簽訂系爭租約  
30 時得知被告林平靜冒用被告潘蕙嬪名義簽立租約，原告李淵  
31 源不可能訂立系爭租約，故原告以113年8月29日民事追加起

01 訴狀對被告2人撤銷訂立系爭租約之意思表示，且因兩造租  
02 賃關係係經合法撤銷後已溯及既往失其效力，被告已無權占  
03 有系爭房屋。

04 (二)被告已於113年10月20日搬離系爭房屋，故被告應給付租金  
05 共53,048元（計算式：1月至9月租金4萬9,500元+10月租金  
06 3,548元=53,048元）。而原告李淵源申設之大里郵局帳戶  
07 於113年1月3日、同年3月25日，分別收到被告林平靜匯款4,  
08 000元、7,000元，故被告尚積欠原告租金42,048元（計算  
09 式：53,048元-11,000元=42,048元）。

10 (三)又被告經原告合法催告，迄今仍未給付積欠租金，系爭租約  
11 已於113年3月22日終止，而被告前未將系爭房屋照原狀返還  
12 原告，原告已支付7萬元委任律師費用提起本件訴訟。

13 (四)再被告居住系爭房屋期間未繳納水費134元、電費747元，共  
14 881元。

15 (五)被告居住系爭房屋期間，無故損壞鋁門窗玻璃及未經原告同  
16 意丟棄冰箱，原告修繕鋁門窗玻璃費用4,726元及重購中古  
17 冰箱費用2,500元。

18 (六)綜上，被告需支付及賠償原告費用共12萬155元（計算式：4  
19 萬2,048元+7萬元+881元+4,726元+2,500元=12萬155  
20 元）。

21 (七)爰依民法第421條第1項、第439條前段、第440條第1項、第2  
22 項、民法第184條第1項、第767條第1項前段、第432條第1  
23 項、第2項前段、第179條等規定，請求鈞院就租賃關係、侵  
24 權行為、民法第767條擇一為有利原告之判決等語。並聲  
25 明：1. 被告潘蕙嬪、林平靜應給付原告12萬115元，及自114  
26 年1月17日民事變更追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
27 止，按年息百分之5計算之利息；2. 如被告其中一人已履行  
28 給付義務，其他被告在給付範圍內同免責任。

29 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據被告林平靜兼被告潘蕙  
30 嬪訴訟代理人以前到場陳述略謂：系爭租約有瑕疵，因為林  
31 平靜簽約當時，亦不知悉原告李淵源非系爭房屋之實際所有

01 權人。又實際與原告李淵源簽訂系爭租約之人為林平靜，但  
02 林平靜係以潘蕙嬪名義簽約，因為林平靜本來是承租系爭房  
03 屋要給潘蕙嬪居住，但潘蕙嬪一直居住在彰化，所以系爭房  
04 屋是由林平靜在居住使用。另由被告林平靜支付積欠之水、  
05 電費部分沒有意見，但鋁門窗是樓上鄰居損壞，亦不願負擔  
06 原告所稱之律師費等語，資為抗辯。

07 三、得心證理由：

08 (一)原告主張原告李好婕為系爭房屋之所有權人，原告李淵源則  
09 經原告李好婕委託及授權於112年12月27日以原告李淵源為  
10 出租人而與「潘蕙嬪」之人簽訂系爭租約，約定租賃期間自  
11 113年1月1日起至115年12月31日止，每月租金5,500元，並  
12 應於每月11日繳付租金；然原告遲至本件訴訟中始知悉簽訂  
13 系爭租約之承租人實為被告林平靜一情，業據原告提出系爭  
14 租約、系爭房屋建物所有權狀影件附卷可稽，復為被告所不  
15 爭執，且被告林平靜自陳：實際簽訂系爭租約的人是我，我  
16 是以「潘蕙嬪」名義簽訂系爭租約，是我在居住使用系爭房  
17 屋等語（見本院卷第232頁），佐以被告林平靜曾各於113年  
18 1月3日、同年3月25日匯款4,000元、7,000元至原告李淵源  
19 申設帳戶內乙情（參卷附之原告李淵源申設帳戶交易明  
20 細），堪認被告林平靜始為有意承租系爭房屋且其為居住使  
21 用系爭房屋之人一情。

22 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
23 即為成立，民法第153條第1項定有明文。故契約為雙方當事  
24 人以發生債之關係為目的，相互為對立的意思表示，趨於一  
25 致之法律行為。所謂契約當事人，係指以自己名義成立契約  
26 關係之雙方，亦即得依契約約定享受權利並負擔義務之締約  
27 主體，則於判斷契約關係存在於何當事人間時，除參酌文書  
28 上簽署名義之形式表徵外，另得觀察契約之商訂及履約等過  
29 程而綜合認定之。另姓名僅屬表意人之表徵，雖冒用他人名  
30 義，表意人所為意思表示，對於表意人本人仍有效力。行為  
31 人為自己訂立契約而冒用他人名義者，應以該冒名之行為人

01 為實際法律行為之當事人，倘相對人亦願與之訂立契約者，  
02 並對法律效果歸屬於何名義之人在所不問，亦即姓名不具區  
03 別性意義時，該契約對該冒名之行為人與相對人間自仍發生  
04 效力（最高法院109年度台上字第182號民事判決參照）。查  
05 原告主張如原告李淵源於簽訂系爭租約之時，即知悉被告林  
06 平靜為實際承租人，其則不願與之簽訂系爭租約等語（見本  
07 院卷第113頁），顯見原告李淵源欲簽訂系爭出租約之意思  
08 表示之對象為「潘蕙嬪」本人而非「林平靜」本人。又現無  
09 證據證明被告林平靜以「潘蕙嬪」名義與原告李淵源簽訂系  
10 爭租約時，被告林平靜已有明確且有意區其係代被告潘蕙嬪  
11 與原告潘蕙嬪簽訂系爭租約，亦查無被告潘蕙嬪有向原告李  
12 淵源承租系爭房屋之真意，是難認原告李淵源與被告潘蕙嬪  
13 本人或林平靜本人有簽訂系爭租約之意思表示合致。

14 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民  
15 法第767條第1項前段定有明文。又無法律上之原因而受利  
16 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，  
17 而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。另依不  
18 當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利  
19 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應  
20 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無  
21 權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通  
22 常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參  
23 照）。被告林平靜既未與原告簽訂租賃契約，其顯無權居住  
24 占有系爭房屋，享有相當於系爭房屋租金之利益，致系爭房  
25 屋之所有權人即原告李好婕受有同等損害，原告李好婕自得  
26 依上開規定及見解，請求被告林平靜給付相當於租金之不當  
27 得利。又原告李好婕主張被告林平靜自113年1月1日起至113  
28 年10月20日止居住占有使用系爭房屋，且未繳納占有使用系  
29 爭房屋期間之水費134元、747元一情，有原告提出之繳費憑  
30 證影件為證，被告林平靜則未為爭執，可知被告林平靜受有  
31 相當於上開租金及水、電費之利益，並使原告李好婕受有相

01 當於租金42,048元（計算式：5,500元×9月+5,500元×2  
02 0÷31—被告林平靜於113年1月3日匯款4,000元—被告林平  
03 靜於113年3月25日匯款7,000元=42,048元，元以下四捨五  
04 入）及繳納水、電費共881元（計算式：134元+747元=881  
05 元）之損害，應屬可採。至原告李好婕主張被告潘蕙嬪無權  
06 占有系爭房屋及享有水、電利益部分，則未見其舉證證明  
07 之，故原告李好婕主張被告潘蕙嬪應與被告林平靜共同給付  
08 其所受之相當租金、水、電費損害，並無理由。再原告李  
09 淵源非系爭房屋所有權人，亦未舉證證明被告林平靜無權占  
10 有系爭房屋其所受之損害為何，故原告李淵源請求被告潘蕙  
11 嬪、林平靜返還其與原告原告李好婕上開不當得利金額，尚  
12 非有據。

13 (四)原告另主張其因本件訴訟支出律師費用7萬元，被告應如數  
14 賠償等語。惟按我國民事訴訟制度就第一、二審並未採取強  
15 制律師代理主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有  
16 不能自為訴訟行為，必須委任律師代理之情形，所支出之代  
17 理人費用為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用  
18 之一種，於必要限度令敗訴之人賠償（最高法院93年度台上  
19 字第1449號判決意旨參照）。原告並未舉證證明其就本件事  
20 件有何不能自為訴訟行為，而有委任律師代理之必要，核與  
21 原告所受損害間不具相當因果關係。再兩造間既無有效之租  
22 賃契約，現亦無證據證明兩造合意因系爭房屋涉訟由被告負  
23 擔律師費用之情形，故原告此部分之主張，並無理由。

24 (五)再原告主張被告居住系爭房屋期間無故損壞鋁門窗及未經原  
25 告同意丟棄冰箱，致原告受有修繕費4,726元、重購中古冰  
26 箱費用2,500元等語，固提出收據及統一發票影件為證，然  
27 被告林平靜否認有毀損之舉。參以原告提出之上開收據、統  
28 一發票內容，至多僅能證明有該等費用之支出，尚難遽認為  
29 被告所致。故原告此部分請求，亦屬無據。

30 四、綜上，原告李好婕以被告林平靜無權占有系爭房屋致其受有  
31 相當於租金、水電費之損害共42,929元（計算式：42,048元

01 +881元=42,929元)，請求被告林平靜給付42,929元，及  
02 自114年1月17日民事變更追加起訴狀繕本送達翌日即114年2  
03 月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有  
04 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗  
08 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應由本院依  
09 職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然  
10 此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁  
11 之判決。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 陳 玟 珍

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）。如委任律師提起上訴者，  
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

22 書記官 王素珍