臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第130號

上　訴　人　吳素真
訴訟代理人　沈孟賢律師
複　代理人　王藝臻律師
被　上訴人　葉名威
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張瓊文律師
參　加　人　愛客發有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　清算人吳逸軒律師
訴訟代理人　陳宣尹

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年12月3日本院臺北簡易庭109年度北簡字第13250號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於民國111年2月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、依民事訴訟法第427條規定，關於財產權之訴訟，其訴訟標的金額或價額在新台幣（下同）50萬元以下者，適用簡易程序；第二項各款訴訟不問其標的金額或價額一律適用簡易程序；不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序；不合於第一項及第二項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。又依民事訴訟法第77條之10規定：「因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總數為準；期間未確定

者，應推定其存續期間。但其期間超過10年者，以10年計算」。再依民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條之1第3項、第446條第1項但書規定，於簡易訴訟第二審程序為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。

二、本件上訴人主張被上訴人無權占用其所有上訴人所有之門牌號碼台北市○○區○○○路00○0號3、4樓房屋及頂樓加蓋部分（即原審判決附圖所示A、B、C部分面積共計480平方公尺建物，下合稱系爭房屋），於108年6月11日起訴請求被上訴人給付相當於租金之不當得利22萬元及自108年6月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付22萬元（見臺灣新北地方法院板橋簡易庭108年度板簡字第1849號卷第11-14頁，下稱新北院第1849號卷），嗣變更請求金額為14萬7500元及於上開期間按月計付14萬7500元（見原審卷一第69頁），復於本院審理期間，上訴人因其業已出售系爭房屋且於110年5月5日辦妥所有權移轉登記，乃變更聲明為請求被上訴人給付354萬元（見本院卷第229頁、第233頁）。揆諸上開說明，本件訴訟標的金額應為354萬元，當事人對於本件適用簡易程序並無異議而為言詞辯論，且上訴人所為減縮應受判決事項之聲明亦為法之所許，先予敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊原為系爭房屋所有權人，前委託伊配偶徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄即以其擔任負責人之參加人愛客發有限公司（下稱愛客發公司）名義將系爭房屋出租予被上訴人，租期自101年11月14日起至104年12月8日止（下稱系爭租約），期滿後雙方並未續約，而愛客發公司於108年3月間突遭他人擅自變更負責人，徐豪雄因而無法繼續掌握愛客發公司營運，連帶伊亦無法繼續就系爭房屋取得收益，伊遂於108年5月間委請律師寄發律師函予被上訴人、愛客發公司，告知伊已終止與徐豪雄、愛客發公司間委任關係，伊將自行管理系爭房屋及收益。系爭租約早已終止，被上訴人應

於函至7日內與伊另行簽訂租約（下稱系爭律師函）。詎被上訴人明知愛客發公司非系爭房屋所有權人，且未獲伊同意、授權出租系爭房屋，仍惡意與愛客發公司簽訂系爭房屋租約，繼續占用系爭房屋，受有利益，伊因而受有就系爭房屋無法為使用、收益之損害，乃依不當得利法律關係請求被上訴人返還自108年5月1日起至110年5月4日止按月以14萬7500元計算之相當於租金之不當得利，共計354萬元等語（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起本件上訴，並為訴之減縮），聲明：㈠原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人354萬元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊與愛客發公司所簽訂之系爭租約租期雖於104年12月8日屆滿，惟系爭租約附帶條件第1項約定：「租金從第6年起調漲依政府所公告物價值數為之。承租人同意時即無條件續租予承租人」，伊已為續約之意思表示，而愛客發公司前另案起訴主張系爭租約租期已於104年12月8日屆滿，請求伊遷讓返還系爭房屋（案列：本院台北簡易庭105年度北簡字第2123號事件，下稱系爭另案），業經法院認伊已請求續約，系爭租約即未因租期屆滿而當然消滅，愛客發公司以系爭租約租期屆滿為由，請求伊遷讓系爭房屋，為無理由，判決駁回愛客發公司之請求，嗣愛客發公司亦撤回上訴（本院106年度簡上字第99號），伊即持續給付系爭房屋租金，其後愛客發公司於108年3月間委由律師與伊重新簽訂租約（下稱第二份租約），愛客發公司表示其方為系爭房屋之實際權利人，而伊自承租系爭房屋以來，皆係與愛客發公司員工接洽租賃事宜，上訴人從未出面，亦無異議，故伊善意相信愛客發公司確實有權出租系爭房屋，第二份租約並非無效，上訴人嗣後雖於108年5月間另以系爭律師函終止其與徐豪雄、愛客發公司間委任關係，亦不得對抗伊，伊即非無權占用系爭房屋，況伊均依約給付租金予出租人愛客發公司，亦無獲取不當利益可言等語，資為抗辯，答辯聲明：㈠

上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人愛客發公司主張：徐豪雄前為伊負責人，基於財務規劃而將系爭房屋借名登記為上訴人所有，系爭房屋貸款皆係由伊支付，伊方為系爭房屋實際權利人，自有權將系爭房屋出租予被上訴人、收取租金等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第178-179頁）：

㈠系爭房屋3、4樓部分前登記為上訴人名下（頂樓加蓋部分未為所有權登記），嗣於110年5月5日以買賣為原因關係移轉登記為第三人所有。

㈡愛客發公司、被上訴人簽訂第二份租約，約定租金為每月14萬7500元；上訴人則以永業法律事務所108年賢律字第108050301號函（即系爭律師函）告知被上訴人其與徐豪雄、愛客發公司間委任關係已終止，系爭房屋租約早已終止，請被上訴人另行與上訴人簽訂房屋租賃契約，以取得系爭房屋之合法使用權源，被上訴人應停止向愛客發公司付款。

五、上訴人主張其為系爭房屋所有權人，系爭租約已經期滿終止，被上訴人與愛客發公司所簽訂之第二份租約亦不得對抗上訴人，故被上訴人無權占用系爭房屋，上訴人因此受有損害，被上訴人應給付相當於租金之不當得利共計354萬元，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠上訴人主張其為系爭房屋所有權人，被上訴人、愛客發公司抗辯系爭房屋僅借名登記為上訴人所有，愛客發公司方為系爭房屋實際權利人，查：

1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有權利；依本法所為之登記，有絕對之效力，民法第759 條之1第1項、土地法第43條亦分別定有明文。又房地登記名義人即為房地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非房地之實際所有權人，則為變態事實，主張屬變

態事實之借名關係者，負舉證責任（最高法院96年度台上字第2329號裁判要旨參照）。

2.系爭房屋係登記於上訴人名下，前已述及，而愛客發公司抗辯系爭房屋係由其出資購買，前負責人徐豪雄基於公司財務規劃，將系爭房屋借名登記為上訴人名下，嗣為擔保訴外人黃麗真對愛客發公司之債權，將系爭房屋信託予黃麗真，並以黃麗貞為借名登記人，後愛客發公司債務清償完畢，方塗銷上開登記，回復登記上訴人為所有權人，其間系爭房屋之貸款、稅金等皆係由愛客發公司繳納，故該公司方為系爭房屋實際權利人，並提出繳納貸款、稅金之帳務、匯款資料（見原審卷一第103-151頁、第211-239頁），惟上開帳務、匯款資料，至多僅可證明愛客發公司繳納銀行貸款、稅金，而繳納銀行貸款、稅金之原因多端，並不足以據而證明上訴人、愛客發公司間已經合意就系爭房屋成立借名登記關係。況且，參以愛客發公司亦陳稱108年以前，徐豪雄為該公司唯一股東，上訴人利用親屬之便，挪用公款繳交其信用卡帳款及其他貸款，致使公司每月支出約40萬元等語（見本院卷第189頁），則依愛客發公司上開所言情節，上訴人曾以愛客發公司所有資金清償其個人債務，亦徵愛客發公司是否確實係以系爭房屋實質所有權人身分繳納房屋貸款、稅捐等?即有不明，故而愛客發公司雖舉其繳納系爭房屋貸款、稅捐乙節為證，然仍不足為有利於其上開抗辯之認定。再者，佐以愛客發公司與被上訴人所簽訂之系爭租約（見本院卷第319-330頁），其上明確記載所有權人為上訴人（見本院卷第321頁），倘愛客發公司、上訴人間就系爭房屋成立借名登記關係、愛客發公司果為系爭房屋實際權利人，上訴人僅出名登記為所有權人，則愛客發公司就系爭房屋本就有管理、使用之權利，何須另於系爭租約載明上訴人為所有權人?又愛客發公司係於99年12月13日核准設立登記（見原審卷一第53頁之經濟部商業司商工登記公示資料查詢），上訴人據此主張系爭房屋早於99年12月8日即已出租予被上訴人，當時愛

客發公司尚未成立，並提出上開租約為證（見原審卷一第415頁、本院卷第415-419頁，下稱首份租約），堪以採信，則上訴人主張系爭房屋既然早於愛客發公司成立前，即已出租，可見愛客發公司並非系爭房屋實際權利人，其與愛客發公司間並無系爭房屋借名登記關係，應為可採。

㈡上訴人主張系爭租約已經到期，被上訴人無權占用系爭房屋，應返還自108年6月1日起至110年5月4日止、相當於租金之不當利益共計354萬元；被上訴人則抗辯其與愛客發公司簽訂系爭租約、第二份租約，而善意占用系爭房屋，且已繳交房租予出租人愛客發公司，並無不當得利。查：

1.按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用及收益，分別為民法第943條、第952條所明定。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用之餘地（最高法院77年度台上字第1208號裁判要旨參照）。而租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至於所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定。倘承租人為善意，依民法第952條規定，其既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有人舉證推翻該權利推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，自無不當得利可言（最高法院91年度台上字第1537號裁判要旨、109 年度台上字第2146號、104年度台上字第2252號判決參照）。

2.兩造均不爭執愛客發公司將系爭房屋出租予被上訴人，雙方簽訂系爭租約，租賃期間自101年11月14日起至104年12月8日為止；又上訴人為系爭房屋所有權人，自承其委由夫婿徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄即以其擔任負責人之愛客發公司與被上訴人簽訂系爭租約（見新北院第1849號卷第11-12頁之本件民事起訴狀所載），堪認上訴人已委任徐豪雄管

理系爭房屋，而徐豪雄為處理委任事務，將系爭房屋以其擔任負責人之愛客發公司名義出租予被上訴人，於系爭租約存續期間，即難認被上訴人係無權占用系爭房屋。

3.至上訴人主張系爭租約租期逾二年以上，其並未依民法第534條但書第2款規定「受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別代理權：二不動產之租賃其期限逾2年者」，以書面授權徐豪雄出租系爭房屋，故徐豪雄代理其與被上訴人所簽訂之系爭租約對其不生效力云云。惟民法第532條所稱特別委任，乃委任人指定特種事項而為委任；所稱概括委任，則係就一切事項悉行委任。後者之受任人須有特別之授權，始得為同法第534條但書所列各款行為；前者則無此問題，其受任人依同法第533條規定，就委任事務之處理，原得為委任人為一切必要之行為（最高法院102 年度台上字第1831號裁判意旨參照），而上訴人自陳「...委託徐豪雄代為管理系爭房屋，徐豪雄曾經以期擔任負責人之愛客發有限公司為出租人，...，出租予被告葉明威，租期為101年11月14日至104年12月8日，...」（見新北院第1849號卷第11-12頁之起訴狀所載）、「我都委託我先生，我沒有參與這些事情」（見原審卷一第252頁之言詞辯論筆錄），由上，堪認上訴人已委任徐豪雄代上訴人管理系爭房屋，揆諸上開說明，上訴人之上開主張即非可採。

4.再愛客發公司、被上訴人前簽訂系爭租約，租賃期間自101年11月14日起至104年12月8日為止，系爭租約附帶條件第1項約定：「租金從第6年起調漲依政府所公告物價值數為之。承租人同意時即無條件續租予承租人」。嗣愛客發公司於系爭另案主張系爭租約租期已於104年12月8日屆滿，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，法院認被上訴人已請求續約，系爭租約即未因租期屆滿而當然消滅，愛客發公司以系爭租約租期屆滿為由，請求被上訴遷讓返還系爭房屋為無理由，判決駁回愛客發公司之請求，愛客發公司撤回第二審上訴而判決確定，此有前引本院105年度北簡字第2123號判決在卷

可參（見原審卷第一第24-27頁）。

5.是系爭租約租期固於104年12月8日屆滿，然因被上訴人已經同意依約調整租金，愛客發公司應無條件同意續租，故系爭租約仍繼續存在，被上訴人即非無權占用系爭房屋。被上訴人並抗辯其於系爭另案第一審判決後，愛客發公司雖提起第二審上訴，但仍希望與被上訴人協商，另訂新約，且保證有權出租系爭房屋，被上訴人善意相信愛客發公司所言，即於108年3月14日與愛客發公司按照系爭租約約定議定租金，簽訂第二份租約，愛客發公司因而撤回系爭另案之第二審上訴，被上訴人繼續占用系爭房屋，為善意占有人等情，並提出系爭另案第一審判決、108年7月11日民事撤回上訴狀、第二份租約為證（見原審卷一第19-27頁、第29-33頁、本院卷第219-225頁）；上訴人則主張被上訴人於系爭另案審理期間即表示已知悉系爭房屋之登記名義人為上訴人，且其於108年5月3日收受系爭律師函，明知上訴人已終止與徐豪雄、愛客發公司間委任關係，愛客發公司無權出租系爭房屋，被上訴人並與上訴人代理人沈律師商討租約事宜，然被上訴人竟仍私下與愛客發公司另定第二份租約，顯屬惡意，並提出系爭律師函、Line通訊軟體對話紀錄為證（見新北院第1849號卷第23-24頁、本院卷第245-256頁）。查：

⑴上訴人於108年5月3日以系爭律師函告知被上訴人，終止上訴人與徐豪雄、愛客發公司間委任關係，被上訴人並於收受該函後與上訴人代理人沈孟賢律師商討另訂租約問題，固為被上訴人所不爭執，惟由上述情節可知，被上訴人於收受系爭律師函、與沈孟賢律師商討系爭房屋租賃問題前，早於104年12月8 日即已行使系爭租約附帶條件第1項約定之續約權，並經系爭另案判決審認被上訴人得適法行使該權利，故審酌被上訴人、愛客發公司簽訂第二份租約之前因後果，堪認被上訴人顯係為解決系爭另案之續約爭議，方與愛客發公司另立新租賃契約即第二份租約，上訴人以其未獲通知出席、愛客發公司未曾出具上訴人之授權書，據以推論被上訴

人係惡意與愛客發公司簽訂第二份租約，顯屬臆測。

⑵又被上訴人抗辯系爭房屋原係由訴外人翁志純所承租即首份租約，租期自99年12月8日起至104年12月8日止，被上訴人於101年11月14日承接首份租約，而與愛客發公司簽訂系爭租約，被上訴人皆係與愛客發公司員工接洽，上訴人從未出面亦無異議乙節，上訴人未予爭執，堪信為真。是被上訴人復抗辯其既然皆係與愛客發公司商議租約事宜，愛客發公司於系爭另案訴訟期間，108年3月間委由范律師出面協議，表示為使租賃關係明確化，希望另訂新約，因范律師表示上訴人僅為借名登記人，愛客發公司始為系爭房屋實際權利人，可於契約加註保證條款，而被上訴人慮及向來皆係由愛客發公司與被上訴人接洽租屋事宜，上訴人從未露面亦就出租一事並無異議，因而相信范律師所言可信，遂於108年3月14日與愛客發公司簽訂第二份租約，並於租約加註保證條款，後上訴人固於108年5月3日以系爭律師函告知已終止其與徐豪雄、愛客發公司間委任關係，愛客發公司無權出租系爭房屋，然被上訴人已簽定第二份租約，倘被上訴人不繼續履約，或有可能須承擔違約責任，其只得繼續履約，繳交租金等語，並提出第二份租約為證（見本院卷第331-337頁），查前開租約第11條記載「本契約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約」、第22條第3項記載：「出租人擔保就本租賃物有實質所有權，出租人以實質所有權人身分出租之，吳素真僅為出租人不動產之借名登記人，若日後借名登記人吳素真對承租人因本租賃物有任何請求或法律責任，均由出租人承受之」（見本院卷第335頁、337頁），是被上訴人前開抗辯其善意相信愛客發公司有權出租系爭房屋，方與愛客發公司簽訂第二份租約，且於收受系爭律師函後，為避免違約責任，只得繼續履行第二份租約、繳付租金予愛客發公司，並非惡意占有系爭房屋，亦無受有利益，應為可採。

⑶況且，愛客發公司已保證其有權出租系爭房屋，而依系爭律師函所載：「徐雄豪暫時無法掌握愛客發公司之經營，故而

終止徐豪雄、愛客發公司與上訴人間委任關係」（見新北院第1849號卷第23-24頁），用語亦非明確，上訴人所委任之沈孟賢律師亦僅要求被上訴人莫再向參加人愛客發公司給付租金（見本院卷第247頁），則被上訴人縱知悉上訴人為系爭房屋登記所有權人、上訴人及愛客發公司間就系爭房屋所有權間存有爭執，然依歷往系爭房屋均係由愛客發公司管理、上訴人於租賃期間未曾出面主張任何權利等情，被上訴人抗辯其實無從明瞭上訴人與愛客發公司間何者所言為真，堪以採信。故而被上訴人於收受前開律師函後，仍依第二份租約約定給付租金予愛客發公司，而未與上訴人另訂房屋租賃契約、給付租金，亦難遽認被上訴人係惡意占有系爭房屋。

6.依上所述，徐豪雄係受上訴人委任，管理系爭房屋，而以其擔任負責人之愛客發公司名義出租系爭房屋予被上訴人，雙方簽訂系爭租約，被上訴人嗣依系爭租約附帶條件第1項約定行使續約權，且為解決系爭另案之續約爭議，方於108年3月14日與愛客發公司簽訂第二份租約，愛客發公司復保證其方為系爭房屋實際權利人，倘上訴人對其有任何請求或法律責任，均由愛客發公司承受，嗣被上訴人亦依約給付租金，被上訴人自屬善意占用系爭房屋。

7.至上訴人另主張被上訴人、愛客發公司倒填第二份租約日期，實際上雙方係收受系爭律師函之後方簽訂第二份租約（見本院卷第230頁），並舉愛客發公司遲至108年7月11日方具狀撤回系爭另案之第二審上訴（第257-259頁）乙節為證。惟愛客發公司何時撤回系爭另案之第二審上訴，不足逕認被上訴人、愛客發公司倒填第二份租約日期；況且，系爭另案第二審原列愛客發公司法定代理人為徐豪雄，迄至108年3月12日方變更為呂自修，並於同年6月13日具狀由其承受訴訟（見本院109年度簡上字第99號卷第186-187頁），愛客發公司始於同年7月11日撤回上訴，此與被上訴人主張呂自修與徐豪雄就愛客發公司經營權存有爭執，復因徐豪雄自始

不同意與被上訴人依系爭租約附帶條件第1項約定續約，故愛客發公司係於法定代理人變更為呂自修後，方與被上訴人簽訂第二份租約、撤回上訴等情（見本院卷第208-210頁），尚屬相符，堪認愛客發公司撤回系爭另案第二審上訴之期日為何，不足推認第二份租約係倒填日期。準此，上訴人並未舉證證明被上訴人、愛客發公司倒填第二份租約日期，其上開主張即非可採。

七、從而，上訴人依不當得利之法律關係起訴請求被上訴人給付上訴人354萬元，尚乏所據，自應駁回。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回上訴。

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

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法436 條之1 第3 項、第463 條、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　11　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　何佳蓉

法　官　張詠惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　陳香伶