臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第454號

上　訴　人
即被上訴人　汪碧霞
訴訟代理人　顏碧志律師
　　江宇軒律師
被上訴人即
上　訴　人　張心
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國113年7月18日本院新店簡易庭112年度店簡字第1694號第一審判決各自提起上訴，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回汪碧霞後開第二、三項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

第一項廢棄部分，張心應自門牌號碼新北市○○區○○路○○○號十九樓房屋遷出，並騰空返還予汪碧霞。

第一項廢棄部分，張心應給付汪碧霞新臺幣貳拾萬貳仟玖佰玖拾元，及自民國一百一十二年十二月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

汪碧霞其餘上訴駁回。

張心之上訴駁回。

本訴部分第一、二審訴訟費用由張心負擔百分之九十九，餘由汪碧霞負擔。

反訴部分第二審訴訟費用由張心負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款自明，上開規定於簡易訴訟程序之第二審準用之，亦為同法第436條之1第3項所明

定。查上訴人即被上訴人汪碧霞（即原審原告暨反訴被告，下逕稱姓名）於原審起訴時係以民法第439條、第455條、租賃契約（下稱系爭契約）第3條第1項為請求權基礎，請求被上訴人即上訴人張心（即原審被告暨反訴原告，下逕稱姓名）給付租金及遷讓房屋，嗣於本審追加民法第179條、第962條為請求權基礎，核均係基於兩造間租賃之基礎事實，並無不合，應予准許。

二、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第427條第1項、第435條定有明文。張心辯稱：原判決逕適用簡易判決審理屬程序違法，請求將原判決廢棄，並發回本院新店簡易庭等語，惟查，張心於原審提起反訴時，雖已致本件訴訟不屬民事訴訟法第427條第1項及第2項之範圍，然兩造於原審言詞辯論期日，均未就此為抗辯而為本案之言詞辯論（見原審卷第257、258、309至318頁），是依前開規定，原審適用簡易訴訟程序審判，於法並無違誤，張心此部分辯詞，自不足採。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠汪碧霞主張：汪碧霞向臺北市政府捷運工程局（下稱捷運局）簽訂租賃契約（下稱捷運局租約）承租其所有之門牌號碼新北市○○區○○路000號19樓房屋（下稱系爭房屋），並於民國112年2月22日由訴外人即汪碧霞之子黃晉國代理汪碧霞與張心簽訂系爭契約，將系爭房屋轉租予張心，租賃期間為112年3月1日至114年2月28日、約定每月租金2萬6,000元、押金5萬2,000元，詎張心未給付押金、僅給付租金2萬8,600元，迄於原審起訴時，已積欠112年4月份租金2萬

3,400元及112年5月至11月之租金共計20萬5,400元【計算式：2萬3,400元+（2萬6,000元×7）=20萬5,400元】，汪碧霞遂以起訴狀繕本送達作為終止系爭契約之意思表示，爰依民法第439條規定、系爭契約第3條第1項約定請求張心給付前述積欠租金20萬5,400元，並依民法第455條規定請求遷讓返還系爭房屋。縱認張心得依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約之意思表示，汪碧霞仍得依民法第962條規定請求張心騰空並遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求張心給付占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利等語。並於原審聲明：1.張心應將系爭房屋騰空並遷出返還予汪碧霞。2.張心應給付汪碧霞20萬5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡張心則以：系爭契約係黃晉國與張心所簽立，其上並無任何關於黃晉國係代理汪碧霞之記載，故係成立於黃晉國及張心之間，兩造間則無任何契約關係，汪碧霞不具當事人適格。又黃晉國對張心稱系爭房屋是其兄弟間之投資物業，黃晉國係代表兄弟前來締約，故張心於簽立系爭契約時認為黃晉國為出租人，且不知系爭房屋為捷運局所有，嗣因黃晉國不斷拒絕張心申請租屋補助、遷入戶籍、減少租金未果，而察覺有異，並對外詢問、求證，經保全告知後始知系爭房屋為捷運局所有，且向捷運局確認無誤，始知悉黃晉國係違法轉租，是張心係遭詐欺而簽署系爭契約，爰依民法第92條第1項規定撤銷簽署系爭契約之意思表示，意思表示既經撤銷，汪碧霞依系爭契約請求張心遷讓返還系爭房屋及給付欠租，即為無理由等語，並於原審聲明：汪碧霞之訴駁回。

二、反訴部分：

㈠張心主張：汪碧霞指示黃晉國對張心施以詐術，張心因而陷於錯誤與黃晉國簽立系爭契約，致張心受有喪失另定其他契約機會之損害，自得依侵權行為法律關係請求汪碧霞賠償因提早搬入而增為給付之2,000元、遷入之搬家費合計3萬

6,000元，及倘張心直接向捷運局簽訂租賃契約即可節省之合計8萬2,848元租金。又系爭契約既是成立於張心與黃晉國之間，汪碧霞所受領相關給付，即欠缺法律上原因，張心自得依不當得利法律關係請求汪碧霞返還已付之租金2萬8,600元、張心所墊繳入住前之電費及瓦斯費724元、系爭房屋111年11月至112年2月之管理費1,686元，並於原審聲明：汪碧霞應給付張心14萬9,858元，及自113年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈡汪碧霞則以：簽立系爭租約重點是租賃標的而非租賃當事人，且張心實際有入住享受使用房屋的利益，汪碧霞所受領之租金自毋庸返還，縱應返還，亦應與張心所享受之利益抵銷等語，並於原審聲明：張心之訴駁回。

三、原審就本訴部分為汪碧霞全部敗訴之判決、反訴部分為張心全部敗訴之判決，兩造不服，均提起上訴。就本訴部分，汪碧霞上訴聲明：㈠原判決第一項、第二項廢棄。㈡上開廢棄部分，張心應將系爭房屋騰空並遷出返還予汪碧霞。㈢上開廢棄部分，張心應給付汪碧霞20萬5,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。張心則答辯聲明：上訴駁回。另就反訴部分，張心上訴聲明：㈠原判決關於駁回張心反訴後開第二項之訴，暨命負擔該部分訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，汪碧霞應給付張心14萬9,858元，及自113年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。汪碧霞就此部分答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第133、134頁）：

㈠捷運局與汪碧霞就系爭房屋簽訂捷運局租約，嗣112年1月17日租期屆滿後辦理續租，租期為112年1月18日起至121年7月17日止，約定每月租金2萬0,621元（見原審卷第211至233、287至288頁）。

㈡捷運局租約於112年9月30日經捷運局以違法轉租為由而終止，迄至113年6月28日捷運局來函時，系爭房屋仍屬占用情

形，尚未點交返還捷運局（見原審卷第288頁）。

㈢捷運局租約第12條第2項約定：「乙方（即汪碧霞，下同）不得將租賃標的物之全部或一部出借或轉租他人，亦不得以委託或其他方式將租賃標的物交予他人使用。乙方如欲將租賃標的物之承租權利轉讓予第三人時，應事先以書面報經甲方（指捷運局，下同）同意後，由該第三人依原契約條件與甲方重新簽訂契約及辦理公證，該第三人並應承擔乙方於本契約之權利義務，公證費用應由乙方及第三人共同負擔」（見原審卷第225頁）。

㈣系爭契約約定租賃期間為112年3月1日至114年2月28日、每月租金2萬6,000元（每月10日前給付）、押金5萬2,000元。系爭契約有關出租人部分，並無出租人欄位亦無出租人之記載，僅有「房屋租賃契約代理人」黃晉國之用印及畫押（見原審卷第15頁）。

㈤張心已給付2萬8,600元租金、提早搬入費用2,000元，並繳納入住前之電費及瓦斯費724元、系爭房屋111年11月至112年2月之管理費1,686元。且確有支出搬家費3萬6,000元。

㈥張心於112年2月底入住而占有系爭房屋。

五、本院之判斷：

㈠本訴部分：

1.系爭契約是否成立於兩造之間：

⑴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，民法第103條第1項定有明文。是民法上所謂代理，係指本人以代理權授與他人，由他人代理本人為法律行為，該代理人之意思表示對本人發生效力而言（最高法院62年度台上字第1099號判決意旨參照）。

⑵查系爭契約當事人欄係記載：「房屋租賃契約代理人：黃晉國（以下簡稱為甲方）」、「承租人：張心（以下簡稱為乙方）」等語（見原審卷第15頁），則系爭契約雖未明文記載汪碧霞為出租人，然已足徵黃晉國並非以自己名義與張心簽立系爭契約，而僅具代理人之身分。又黃晉國於原審到庭證

稱：系爭房屋係我幫我母親招租，並由我出面與張心簽立系爭契約，我當時已有跟張心說明是幫我母親招租等語（見原審卷第253至255頁），依上開證言可知，黃晉國已於簽約時明確告知其係代理其母即汪碧霞簽立系爭契約，則法律行為之效力自應歸屬於汪碧霞，是系爭契約應成立於兩造之間，張心辯稱系爭契約係成立於黃晉國與張心之間，即屬無據。

2.張心得否依民法第92條第1項之規定撤銷簽署系爭契約之意思表示：

⑴按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。又民法第92條第1項所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為人主觀上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人陷於錯誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷（最高法院108年度台上字第1241號判決意旨參照）。且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證責任（最高法院88年度台上字第2723號判決意旨參照）。張心主張其受黃晉國詐欺而為意思表示，為汪碧霞所否認，自應由張心就此項事實負舉證責任。

⑵次按稱租賃者，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條定有明文。又租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無效。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97年度台上字第979號判決意旨參照）。租賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思表示如一致，契約即為成立（最高法院89年度台上字第676號判決意旨參照）。準此，租賃契約之出租人不以租賃物所有人為限，則出租人縱未告知承

租人租賃物所有權之歸屬，除不影響契約之成立外，亦難遽認構成詐欺。

⑶黃晉國於原審到庭證稱：我於簽約時沒有跟張心說系爭房屋係捷運局所有，但也沒有跟張心說系爭房屋係我母親所有，我認為我們就系爭房屋有使用權，故沒有跟張心提到這麼詳細之事，我當時是跟張心說我幫我母親處理招租事宜等語（見原審卷第255、311頁），本院審酌黃晉國就其參與系爭契約之磋商過程證述綦詳，且經具結擔保其證言之憑信性（見原審卷第251、307頁），衡情應無甘冒受偽證罪刑罰之風險，刻意為不實證述以迴護其中一方之必要，其所為證言，應屬可採。依上開證言可知，黃晉國雖消極未告知張心系爭房屋為捷運局所有，然並未積極向張心佯稱系爭房屋為汪碧霞所有，揆諸前揭說明，出租人本不以租賃物之所有人為限，尚不能僅憑黃晉國消極未告知系爭房屋為捷運局所有或明示其母親之姓名，遽認黃晉國、汪碧霞有詐欺行為。又捷運局租約第12條第2項約定：「乙方不得將租賃標的物之全部或一部出借或轉租他人，亦不得以委託或其他方式將租賃標的物交予他人使用。乙方如欲將租賃標的物之承租權利轉讓予第三人時，應事先以書面報經甲方同意後，由該第三人依原契約條件與甲方重新簽訂契約及辦理公證，該第三人並應承擔乙方於本契約之權利義務，公證費用應由乙方及第三人共同負擔。」（見原審卷第225頁），依此規定，汪碧霞如將系爭房屋轉租予他人，固有違反捷運局租約之約定，然此僅係汪碧霞與捷運局間之權利義務關係，與兩造間之系爭契約並無當然關聯，縱黃晉國、汪碧霞消極未告知張心有上開禁止轉租條款，亦難遽認係屬詐欺行為，至多僅生瑕疵擔保及債務不履行之問題。況張心於112年7月知悉系爭房屋係屬捷運局所有後，仍繼續居住於系爭房屋（見原審卷第206、312頁，本院卷第80頁），顯見實際影響系爭契約成立與否之因素僅有「租賃之標的物為何」，至於系爭房屋所有權之歸屬則非當然影響締約意願，是難憑黃晉國、汪碧霞未

告知上開事項，遽認有詐欺行為。從而，本件難認黃晉國、汪碧霞有何詐欺行為，則張心依民法第92條第1項之規定，請求撤銷簽立系爭契約之意思表示，即屬無據。

3.汪碧霞先位之訴依民法第439條、第455條、系爭契約第3條第1項請求張心遷讓系爭房屋及給付租金有無理由：

⑴按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第439條前段、第455條前段定有明文。又系爭契約第3條第1項約定：「租金每個月2萬6,000元（含：管理費），乙方（即張心）應於每月10日以前一次繳納，每次應繳納1個月份，並不得藉任何理由拖延或拒繳。」（見原審卷第15頁）。次按主張債務因清償而消滅之當事人，對於清償之事實，應負舉證責任（最高法院111年度台上字第2400號判決意旨參照）。查張心辯稱已給付租金，故債務已清償等語，為汪碧霞所否認，揆諸前揭說明，自應由張心就債務已清償之事實負舉證責任。

⑵查系爭契約未經撤銷，業如前述，又約定之租賃期間既於114年2月28日屆滿（見兩造不爭執事項㈣），則汪碧霞依民法第455條之規定，請求張心自系爭房屋遷出，並騰空返還予汪碧霞，自屬有據。另就租金請求部分，張心雖辯稱：112年4月份租金2萬3,400元及112年5月至11月之租金共計20萬5,400元，張心有按照與黃晉國之約定給付等語，惟未據張心提出任何證據以實其說，且系爭契約係成立於兩造之間，已如前述，張心上開辯詞難認可採，則汪碧霞依民法第439條、系爭契約第3條第1項約定，請求張心給付租金20萬5,400元，即屬有據。惟本件兩造均行使抵銷權（見本院卷第82頁），張心對汪碧霞之不當得利債權2,410元（詳如後述），與汪碧霞對張心之租金債權，均為金錢之給付，皆已屆清償期，且兩造並無不得抵銷之特約，或依債之性質不能抵銷之情形，則本件經抵銷後，汪碧霞僅得請求張心給付20萬2,990元（計算式：20萬5,400元-2,410元=20萬2,990

元）。

4.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本送達之日為112年12月12日，有本院送達證書在卷可考（見原審卷第45頁），而汪碧霞對張心之租金債權，依上開約定，清償期為112年4月至11月各期之次月10日，則原告僅請求其中自起訴狀繕本送達翌日即112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

5.綜上，汪碧霞依民法第439條規定、系爭契約第3條第1項約定請求張心給付欠租20萬2,990元，並依民法第455條規定請求張心自系爭房屋遷出、騰空返還予汪碧霞，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。至汪碧霞備位之請求權基礎即民法第962條、第179條規定，即無庸論駁，附此敘明。

㈡反訴部分：

1.張心依民法第184條第1項前段之規定，請求汪碧霞給付提早遷入費用、搬家費、如與捷運局簽約可節省之租金，有無理由：

⑴按數人為不同態樣之侵權行為，必數行為人均已具備侵權行為要件，且以各行為人之不法行為，均係所生損害之共同原因（即所謂行為關連共同），始依民法第185條第1項負共同侵權行為責任（最高法院111年度台上字第21號判決意旨參照）。民法第185條第1項所謂之數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而言，是以各加害人之加害行為均須

為不法，且均須有故意或過失，並與事故所生損害具有相當因果關係者始足當之；第2項所稱之幫助人，係指幫助他人使其容易遂行侵權行為之人，其主觀上須有故意或過失，客觀上對於結果須有相當因果關係，始須連帶負損害賠償責任（最高法院92年度台上字第1593號判決意旨參照）。又依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。查本件張心主張汪碧霞與黃晉國共同對其施用詐術，致其受有提早搬入而增為給付費用、搬家費、直接向捷運局簽訂租賃契約即可節省之費用等損害，為汪碧霞所否認，自應由張心負舉證責任。

⑵張心雖主張：汪碧霞指示黃晉國對張心施以詐術，張心因而陷於錯誤與黃晉國簽立系爭契約，使張心支出提早遷入費用、搬家費，並喪失另定其他契約機會，致受有損害等語，並提出捷運局112年7月27日北市捷財字第11230141912號函、系爭契約、黃晉國名片、張心與黃晉國間對話紀錄等件為佐（見原審卷第85、89至100、271至275、319至322頁）。惟查，上開證據僅能證明系爭契約之簽立過程，係黃晉國與張心聯繫、磋商，然無從遽認汪碧霞有施用詐術之情形。況侵權行為之成立，係以受有損害為要件，張心主張直接向捷運局簽訂租賃契約即可節省8萬2,848元之費用，因張心未實際支出該筆費用，自難認成立侵權行為。則張心依民法第184條第1項前段請求汪碧霞給付因提早搬入而增為給付之2,000元、遷入之搬家費合計3萬6,000元，及倘張心直接向捷運局簽訂租賃契約即可節省之合計8萬2,848元租金，均屬無據。

2.張心依民法第179條之規定請求返還已付之租金、所墊繳入住前之電費、瓦斯費、管理費，有無理由：

張心為汪碧霞代為繳納入住前之電費及瓦斯費724元、系爭房屋111年11月至112年2月之管理費1,686元等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈤），則張心依民法第179條之規定，請求汪碧霞給付2,410元（計算式：724元+1,686元=2,410元），即屬有據，惟如前述，本件兩造均行使抵銷權（見本院卷第82頁），經抵銷後張心之債權已無剩餘，張心即無從向汪碧霞請求給付。至張心已給付2萬8,600元租金部分，因系爭契約未經撤銷，業如前述，則汪碧霞受領此部分租金，即有法律上之原因，非屬不當得利，張心此部分請求，即屬無據。

3.從而，張心請求汪碧霞給付因提早搬入而增為給付之2,000元、遷入之搬家費3萬6,000元、如與捷運局簽約可節省之租金8萬2,848元、已給付之租金2萬8,600元，應屬無據。至張心對汪碧霞之2,410元不當得利債權，雖屬有據，然經抵銷後已無剩餘，故不得再請求汪碧霞給付。

4.另張心雖請求函詢其所收受簡訊手機門號之申登人為何人，及調查「黃晉華」是否真有此人，與本案均無關聯性，無調查之必要，附此敘明。

六、綜上所述，汪碧霞依民法第439條、第455條之規定及系爭契約第3條第1項之約定，請求張心自系爭房屋遷出並騰空返還予汪碧霞，及給付汪碧霞20萬2,990元，暨自112年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至張心依民法第184條第1項前段、第179條之規定，請求汪碧霞給付14萬9,858元，及自113年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。就汪碧霞請求應准許部分，原審為汪碧霞全部敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至汪碧霞請求不應准許部分，原審為其敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回

此部分之上訴。另張心上訴部分，原審為張心敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應維持，張心求予廢棄改判，應認為無理由，爰予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。另張心於本院言詞辯論終結後以汪碧霞未撤回民法第179條、第962條等請求權基礎，妨害張心之程序利益等語為由，具狀聲請再開辯論，惟本院係依汪碧霞先位之請求權基礎即民法第439條、第455條規定及系爭契約第3條第1項約定，准許汪碧霞之請求，且本件事證已臻明確，自無再開辯論調查之必要，附此敘明。

八、據上論結，汪碧霞之上訴，一部為有理由，一部為無理由；張心之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1、2項、第450條、第78條、第79條、第463條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第四庭　審判長法　官　溫祖明

法　官　李家慧

法　官　廖哲緯

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　何嘉倫