臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北訴字第5號

原　　告　林伶真
訴訟代理人　吳宜臻律師
複　代理人　沈柏亘律師
被　　告　大洋僑果股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳清福
被　　告　王庚鑫
共　　同
訴訟代理人　許政璿律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，於中華民國111年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

確認原告與被告間就臺北市○○區○○段○○段地號十八號及五十號土地未保存登記建物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路○○○號旁），於民國一百零八年九月一日至一百一十一年六月三十日之租賃關係存在。

訴訟費用新臺幣貳萬壹仟參佰參拾元由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。（最高法院52年台上字第1240號民事判例參照）。查本件原、被告間所簽訂之租賃契約關係因被告大洋僑果公司主張之終止事由是否存在，真偽不明，如此不明確之狀態持續，將使原告是否得於系爭建物（位於臺北市○○區○○段○○段地號18號及50號土地尚未保存建

物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路000號旁）（下稱系爭建物）上繼續占有、使用收益陷入不安，而此等不安狀態，僅得透過確認原、被告間租賃契約關係存在將其除去。是原告就本件應有確認利益，得提起本件確認之訴。

㈡按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項定有明文。本件原、被告間租賃契約期間為民國108年9月1日至111年6月30日，於本件訴訟繫屬中已屆期。基此，原告爰修正本案訴之聲明為「確認原告與被告間就臺北市○○區○○段○○段地號18號及50號土地未保存登記建物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路000號旁），於108年9月1日至111年6月30日之租賃關係存在」（本院卷第519頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與被告大洋僑果公司、被告王庚鑫，於108年9月9日簽訂房屋租賃契約書（下簡稱系爭租約），承租位於臺北市○○區○○段○○段地號18號及50號土地尚未保存建物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路000號旁）（系爭建物），經營「高雄黑輪大王」事業，以販售小吃熱食為營業項目，租賃期間為108年9月1日至111年6月30日止。詎料被告於110年10月29日以臺北雙連存證號碼第000665號存證信函，無端稱原告有違約事由，逕行單方向原告表達終止租賃契約意思表示，後又與訴外人王銘玄另訂租約。按雙方房屋租賃契約書第2條，租賃期間為108年9月1日至111年6月30日

止，原告於租賃契約屆至前有權繼續使用收益系爭建物。查原告並無違反契約情事，被告無端聲稱原告違約而單方終止契約，並將系爭建物轉租予第三人，業經原告多次已去函，主張租賃契約繼續存在，被告仍將系爭建物交予他人使用，原告爰提起本件確認租賃關係存在之訴。

㈡並聲明：確認原告與被告間就臺北市○○區○○段○○段地號18號及50號土地未保存登記建物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路000號旁），於108年9月1日至111年6月30日之租賃關係存在。

二、被告則以：

㈠原告將系爭建物轉租與王金紀，並交由王金紀使用，已違反系爭租約第6條第2項之約定，被告以系爭租約第8條約定終止系爭契約，合法有據。

㈡被告大洋僑果股份有限公司（下簡稱大洋公司）未授予林明智代理權限，林明智並非大洋公司之代理人。被告大洋公司未曾以任何行為表示授與林明智就系爭租約有代理權限，且大洋公司亦不曾知悉林明智對外表示其為代理人，而原告亦明知或可得而知被告並無代理權限，不構成表見代理。

㈢證人王金紀（下簡稱王金紀）前於110年10月間與原告就租賃契約發生糾紛，王金紀遂要求大洋公司協助處理，大洋公司此時方知悉原告有轉租或由第三人使用系爭建物之情事，因此原告主張大洋公司於107年即知悉並同意原告有轉租或由第三人使用系爭建物，顯有違誤。被告大洋公司於110年10月間知悉原告有轉租或由第三人使用系爭建物之情事後，即展開調查，而在原告於110年11月間至大洋公司說明及林明智撰寫報告書交代事件原委後，大洋公司決定懲處林明智，並於110年11月23日公告解僱林明智（被證四），是被告並非於107年間即知悉並同意原告轉租或由第三人使用系爭建物。另原告所提原證17，係於110年11月19日寄發，被告於110年11月19日、110年11月30日退回全數保證金及溢付租金（被證五），被告確實已返還保證金。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠原告108年9月9日與被告簽訂系爭租約，租賃系爭建物，租賃期間自108年9月1日起至111年6月30日止，共計2年10個月，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所108年度北院民公有字第000393號公證。

㈡106年6月6日原告自於訴外人曹玉蘭、訴外人陳彩雲受讓渡營業權利，於系爭建物上經營高雄黑輪大王（本院卷第133、135頁）。

㈢原告於107年3月13日與訴外人王金紀簽訂標題為「房屋租賃契約書」之契約，並由原告交付系爭建物與訴外人王金紀。

㈣系爭租賃契約存續期間，系爭建物店面招牌為黑輪大王。

㈤被告於110年10月29日寄送台北雙連存證號碼665號存證信函終止系爭租賃契約。

四、兩造之爭點：

㈠原告與訴外人王金紀成立者係「轉租」或「委託經營關係」？

㈡訴外人林明智是否擁有被告關於不動產租賃之代理權限，而代理被告與原告簽訂房屋租賃契約書？或是否成立表見代理？

㈢原告之請求有無理由？

五、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86

年度台上字第891 號判決意旨參照）。被告以「原告違反系爭租賃契約第6條約定，終止系爭租賃契約」，依前述舉證責任分配之原則，被告自應對「其有終止系爭租約」之事實負舉證責任。原告主張訴外人林明智（下簡稱林明智）有同意原告轉租系爭建物或以其他方式供他人使用，該效力應及於原告，前述舉證責任分配之原則，原告應對「林明智有同意原告轉租系爭建物或以其他方式供他人使用」及「該效力應及於原告（代理或表現代理）」之事實負舉證責任。

㈡原告與訴外人王金紀成立者係轉租關係：

1.「未經甲方同意，丙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。」、「有下列情形之一者，甲方得終止租約：…2.丙方違反第6條、第7條第2項規定而為使用者。…」系爭租約第6條第2項、第8條分別定有明文。

2.原告雖主張其委託王金紀經營，並非轉租、出借或以其他方式供他人使用云云，然本院認為原告係轉租予王金紀，茲將理由敘明如下：

⑴證人王金紀到庭提出其與原告簽訂之房屋租賃契約、相關匯款單據及存款交易查詢表，並具結證稱略以：「…我從107年就和原告承租店面。…」等語（本院卷第293頁第19行）、「…107年開始承租到110年10月1日都沒有改變，…她（原告）也沒有來店裡收錢，員工的薪水、水電也都是我付款、都是我自己處理的。我們如果是委託也沒有拆帳，如果委託為何要給他300萬元，所以和107年都是一樣的模式，一點都沒有改變。…」等語（本院卷第392頁30行至第393頁第1至第4行）、「…（黑輪大王店面是否就是在你和林伶真簽立租約，證人才開始使用？是否林伶真就是直接交鑰匙交付證人使用？）對。對。（林伶真把鑰匙交付給證人使用後，有無在店內？）很少。（林伶真有無鑰匙？）她可能沒有。本來是手動的，我改成遙控的，遙控器是我的。…」等語（本院卷第301頁第1行至第13行）及證人周麗娟具結證稱

略以：「…原告把經營權給證人王金紀，由證人王金紀在期間內包裹經營。…」等語（本院卷第393頁第14行至第15行）、「…租約沒有寫到第6年，而是林伶真（原告）收回1800萬的時候…」等語，由此足證王金紀需每年額外給付300萬元，總共給付1800萬元，以取得系爭建物之租賃權，當屬「附條件之轉租」，自不受周麗娟認定原告與王金紀之法律關係之影響，加以，周麗娟並非代書，非法律專業，其有關當事人間之法律關係之意見，並無證據證明力，不足以拘束本院。從而，原告與王金紀確實為租賃關係，而非委託經營關係。

⑵另觀證人王金紀作證時所提出之租賃契約書，係屬一般文具店可購買到的房屋租賃契約範本，簽約雙方未修改任何制式化之契約內容，並於出租人、承租人分別記載原告、王金紀，且再另手寫包含「租金」、「中止租約」、「甲方不得逾租約到期時不續租予乙方」、「退租方式」等表彰租賃約定之文字內容。甚而原告與王金紀延期約定亦是以手寫方式記載「租約延期」、「租金」，衡諸常情，如雙方關係為委託經營，豈有於手寫約定時，不特別註明之理，綜合前述，足見王金紀與原告間之關係確實為租賃關係。

㈡原告所提出之證據足以證明訴外人林明智（下簡稱林明智）為被告之代理人，被告有同意原告轉租系爭建物或以其他方式供他人使用。被告以原告違反系爭租賃契約第6條約定，終止系爭租賃契約，為無理由：

1.證人王金紀具結證稱略以：「…（後來，何時知道林伶真是二房東？）後來知道大洋僑果股份有限公司林明智有來店裡。（何時來店裡？幾年？做什麼？）時間不記得，負責大洋僑果股份有限公司店面得業務。此時我才知道公司簽約不得轉租。…」等語(本院卷第295頁第6至14行)、「…（證人你從107年開始經營，林明智或是大洋僑果公司的誰知道嗎？）知道。（何時知道的？）租賃之後他來巡。時間不記得。我租賃之後林明智有來巡，我和林伶真簽約以後。（何

時過來？）107年4月我經營沒多久，就過來巡，他覺得奇怪，他說怎麼這樣搞，怎麼可以這樣子、怎麼換人，後來林明智說我們公司收錢就好。（林明智知道之後，要你離開嗎？誰來叫你離開，是林明智嗎？林明智這時候又是代表誰，在做什麼事？）沒有。大洋僑果股份有限公司也沒有人叫我離開。…」等語(本院卷299頁第21行至第300頁第11行)、「…（提示前次言詞辯論筆錄即本院卷宗第300頁，證人上次提到林明智107年時知道北安路店面是你在經營，那林明智有跟你說過大洋公司同意證人經營店面嗎？）林明智看到我說怎麼是你，我說和林伶真承租的，他後來說算了算了，公司有收到錢就好了，就走掉了。就當作沒有事了。…」等語(本院卷第394頁第10至18行)，核與證人周麗娟具結證稱略以：「…（由王金紀來經營這件事，林明智或是大洋僑果公司的誰知道嗎？）知道，證人王金紀見面時有說他們知道。（證人王金紀何時和證人周麗娟說大洋僑果股份有限公司知道的？）108年簽立租約第二年。…」等語大致相符(本院卷第398頁第19至28行)。雖然周麗娟係聽聞王金紀而來，惟其之證言在該節與王金紀證述大致相符；另參酌證人周麗娟具結證稱略以：「…（這段換約期間，高雄黑輪大王是否一直是王金紀在經營？）：是。…」等語（本院卷第399頁第22行至25行），觀諸訴外人李東諺（下簡稱李東諺）於108年6月20日與被告換約之代理人即為林明智（李東諺為系爭建物之承租人，見本院卷第149頁），而李東諺108年6月29日又與原告簽有承諾書（約定原告給付李東諺系爭建物之租金後，轉匯予被告，見本院卷151頁），而王金紀於斯時已在系爭建物經營高雄黑輪大王，林明智亦知其情因收受原告之金錢而未向被告說明該處已由原告轉租予王金紀（觀本院卷第223頁，林明智之報告書內已詳載其動機），由是可知，林明智對其等之法律關係不可能不知。

2.綜上，「林明智負責系爭店面租賃相關業務」，以及「林明智於王金紀自107年4月開始經營後沒多久即已知情同意」之

事實，已為被告所聲請傳喚證人王金紀所自承，證人王金紀更已自承被告也沒有人叫其離開。而林明智於108年6月20日所簽之不動產租賃契約書(本院卷第141頁、第149頁)、108年9月9日原被告間所簽之房屋租賃契約書(本院卷第21頁)，林明智均以「大洋僑果股份有限公司之代理人」於契約上簽章蓋印，則無論由契約內部或由一般社會通念形式外觀觀察，林明智對於系爭建物於歷年來之租賃與使用關係，乃基於被告代理人為同意之事實。

3.被告雖辯稱林明智僅為公證事務之代理者云云，惟觀被告自行提出之林明智報告書（本院卷第223頁）第2點，林明智於報告中自陳：「…2.剛好趁108年8月間在處理大直黑輪更換租約時，承租人林伶真急於承租該屋，職就趁此機會，向林女士請求30萬元辦事費…」，與被告提出之公告（本院卷第227頁），內容稱：「公司員工林明智，因處理公司不動產租賃業務，私下向租客收取不正當款項…」，此處之「…租客…」當非指承租人李東諺，而係原告，其至店面看到王金紀在經營亦不向公司反映該事實，顯係因為收取不正當款項而不作為，縱然林明智之行為逸脫被告授予其代理權，亦構成表現代理，甚為明確，已與被告所稱「被告大洋公司並無授與林明智請求公證外之代理權限」相互矛盾；加以，被告與李東諺所簽之不動產租賃契約書(本院卷第149頁)，立契約書人欄位，除甲方即被告與公司負責人陳清福之簽章、乙方王庚鑫之簽章、丙方李東諺之簽章外，於甲方以下欄位係「手寫代理人：林明智（後方蓋章）」。此舉明顯係針對「租賃契約事務」，林明智有代理權之代理意旨表明，核與被告區分所謂公證之代理、租約之代理無涉。

4.108年6月20日至108年9月9日由林伶真與被告另簽新約，此段期間，林明智即係以被告代理人身分，與原告與李東諺等人洽商換約事宜，核非被告辯稱僅為使者云云。且被告對於本件系爭建物租約之「窗口」，僅有林明智一人，被告已將本件系爭建物租約事務授與代理權限授予林明智，而由林明

智與原告、李東諺等人洽商簽約一情，洵堪認定。基此，被告與代理人林明智對於系爭建物上業經訴外人曹玉蘭、陳彩雲、李東諺、王金紀與原告間使用關係，均知之甚詳。如被告無同意原告將系爭建物由訴外人王金紀使用，豈有可能自107年4月迄今持續忍受「陌生人」王金紀於系爭建物上經營事業？期間歷經換約後仍為如此？也從未對原告另有質疑或詢問？可見被告稱其從未同意等語，顯屬無稽。

六、爰是，被告依系爭租約第8條約定終止租約為不適法，原告請求確認原告與被告間就臺北市○○區○○段○○段地號18號及50號土地未保存登記建物全部（門牌號碼：台北市○○區○○路000號旁），於108年9月1日至111年6月30日之租賃關係存在，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

民事庭　法　官　趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

項　　目	金　　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	2萬800元	
第一審證人旅費	530元	
合　　計	2萬1330元	