

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1337號

上訴人 大洋僑果股份有限公司

法定代理人 陳清福

訴訟代理人 吳俊模

許展榕

上訴人 王庚鑫

共同

訴訟代理人 鄭翔致律師

被上訴人 林伶真

訴訟代理人 吳宜臻律師

沈柏亘律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國111年8月11日臺灣臺北地方法院111年度北訴字第5號第一審判決提起上訴，本院於112年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決(除減縮部分外)廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用(除減縮部分外)，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分；

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指原告因法律關係不明確，致其私法上之地位或權利有受侵害之危險而陷於不安之狀態，該項不安之狀態有即時以確認判決除去之必要者而言。確認法律關係存在或不存在之訴，固以確認現在之法律關係為限，然過去之法律關係，如因遞延或持續至現在尚存續，其存否不明，致原告在私法上地位有受侵害危險，此危險得以判決除去者，仍應認有即受確認判決之法律上利益，

01 自非不得對之提起確認之訴(最高法院108年度台上字第1951
02 號判決意旨參照)。經查，被上訴人主張如兩造間簽訂之房
03 屋租賃契約書(下稱系爭租約)未經上訴人合法終止，則於租
04 期屆滿時，依系爭租約第8條第5款約定，伊有優先承租坐落
05 台北市○○區○○段0小段00、00地號土地上之未辦所有權
06 第一次登記建物(門牌號碼為臺北市○○區○○路000號旁，
07 下稱系爭建物)之權利等語，故上訴人是否合法終止系爭租
08 約，將影響被上訴人之優先承租權存否，上訴人既否認兩造
09 間就系爭建物於民國(下同)110年11月1日至111年6月30日之
10 租賃關係存在，則被上訴人是否得行使優先承租權即屬不
11 明，將使被上訴人之法律地位處於不安狀態，此種不安之狀
12 態，得以本件確認判決將之除去，依前揭說明，應認被上訴
13 人有即受確認判決之法律上利益，故其提起本件確認之訴，
14 自有確認利益。

15 貳、實體部分：

16 一、被上訴人主張：伊向上訴人承租系爭建物，用以經營○○○
17 ○小吃店，兩造於108年9月9日簽訂系爭租約，約定租期自1
18 08年9月1日起至111年6月30日止，108年9月1日至109年6月3
19 0日，每月租金新臺幣(下同)5萬7,000元；109年7月1日至11
20 0年6月30日，每月租金5萬8,500元；110年7月1日至111年6
21 月30日，每月租金6萬元，並於108年9月9日經原法院所屬民
22 間公證人作成公證書。詎上訴人以伊違約轉租為由，於110
23 年10月29日以台北雙連存證號碼第000665號存證信函終止系
24 爭租約，經伊於110年11月1日收受。然伊係將○○○○小吃
25 店全權委由訴外人王金紀經營，並非將系爭建物轉租予王金
26 紀，且在兩造簽訂系爭租約前，上訴人之代理人即訴外人林
27 明智即已知悉伊並非親自經營該小吃店，簽約後，林明智亦
28 同意伊將系爭建物交予王金紀使用，林明智同意王金紀使用
29 系爭建物應對被上訴人本人發生效力，不生違約轉租情事。
30 倘認林明智無權代理上訴人，因系爭建物之租賃事項向由林
31 明智負責，足使伊信賴林明智有系爭建物租賃業務代理權之

01 外觀，且上訴人未為反對之意思表示，有表見代理之適用，
02 上訴人終止系爭租約不合法等情，爰依民事訴訟法第247條
03 第1項前段規定，請求確認兩造間就系爭建物於110年11月1
04 日至111年6月30日之租賃關係存在(被上訴人於原審請求確
05 認兩造間就系爭建物於108年9月1日至111年6月30日之租賃
06 關係存在，嗣於本院審理時減縮起訴聲明如前所述，該減縮
07 部分非本院審理範圍，見本院卷第293頁)。

08 二、上訴人則以：因被上訴人將系爭建物轉租予王金紀，違反系
09 爭租約第6條第3項約定(後述存證信函誤載為第2項)，伊等
10 依系爭租約第8條第2款約定，於110年10月29日以台北雙連
11 存證號碼第000665號存證信函終止系爭租約，經被上訴人於
12 110年11月1日收受，系爭租約已合法終止。上訴人大洋僑果
13 股份有限公司(下稱大洋公司)係於110年10月間因王金紀與
14 被上訴人發生租賃糾紛，王金紀要求大洋公司協助處理，始
15 獲悉被上訴人違約轉租之情，林明智僅代理伊等與被上訴人
16 簽訂系爭租約，伊等並未授權林明智同意被上訴人轉租，林
17 明智無代理伊等同意被上訴人將系爭建物轉租予他人之權
18 限，且被上訴人明知林明智無上開代理權，無表見代理之外
19 觀等語，資為抗辯。

20 三、原審就前揭之訴為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
21 訴。上訴聲明：(一)原判決(除減縮部分外)廢棄。(二)上開廢棄
22 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上
23 訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項(見本院卷第212-213、第295頁)：

25 (一)被上訴人向上訴人承租系爭建物，兩造於108年9月9日簽訂
26 系爭租約，約定租賃期間自108年9月1日起至111年6月30日
27 止，並於108年9月9日經原法院所屬民間公證人作成公證
28 書，有系爭租約、原法院所屬民間公證人重慶聯合事務所10
29 8年度北院民公有字第000393號公證書等影本可憑(見原審卷
30 第19-31頁)。

31 (二)被上訴人於106年6月6日自訴外人陳彩雲受讓營業權利，在

01 系爭建物經營○○○○小吃店，有營業讓渡契約書影本可憑
02 (見原審卷第133-135頁)。

03 (三)被上訴人於107年3月13日與王金紀簽訂「房屋租賃契約
04 書」，由被上訴人將系爭建物交付予王金紀使用，嗣其2人
05 於110年3月26日簽訂「委託書」，有房屋租賃契約書、委託
06 書等影本可憑(見原審卷第161頁、第315-321頁)。

07 (四)系爭租約存續期間，系爭建物店面招牌為○○○○。

08 (五)上訴人以被上訴人違約轉租系爭建物為由，於110年10月29
09 日以台北雙連存證號碼第000665號存證信函終止系爭租約，
10 經被上訴人於110年11月1日收受，有上開存證信函、中華郵
11 政掛號郵件收件回執等影本可憑(見原審卷第103-104頁、本
12 院卷第73-74頁、第199頁)。

13 五、本院得心證之理由：

14 (一)被上訴人於系爭租約存續期間將系爭建物轉租予王金紀使
15 用，違反系爭租約第6條第3項約定：

16 1.經查，系爭租約第6條第3項約定：「未經甲方(即大洋公司)
17 同意，丙方(即被上訴人)不得將房屋全部或一部分轉租、出
18 借或以其他方式供他人使用，或將出賃權轉讓於他人」。上
19 訴人辯稱：被上訴人於系爭租約存續期間將系爭建物轉租予
20 王金紀使用，違反上開約定等情，業據證人曹玉蘭於本院證
21 稱：伊係於8、9年前(即103、104年間)與大洋公司陳董事長
22 洽談承租系爭建物，由伊女婿李東諺(原名為李和順)簽約，
23 到期後，李東諺續租，當時店名為高雄○○○○，因伊有欠
24 訴外人陳彩雲款項，所以將店交予陳彩雲經營，後來大洋公
25 司跟被上訴人簽約，伊有至大洋公司抗議等語(見本院卷第2
26 54-255頁)；證人王金紀於原審證稱：伊於107年3月13日簽
27 約向被上訴人承租系爭建物，有簽訂租約至108年3月為止等
28 語(見原審卷第293頁)；證人即代書周麗娟證稱：王金紀與
29 被上訴人係於107年3月13日在全家便利商店簽約，此前兩人
30 已經合作一段時間，王金紀與被上訴人希望能訂立書面等語
31 (見原審卷第396頁)，並有曹玉蘭與陳彩雲於102年8月23日

01 簽訂之營業讓渡契約書、陳彩雲與被上訴人於106年6月6日
02 簽訂之營業讓渡契約書、王金紀與被上訴人於107年3月13日
03 簽訂之房屋租賃契約書、李東諺與上訴人於102年7月1日簽
04 訂之房屋租賃契約書等影本可憑(見原審卷第129-135頁、第
05 315-321頁、本院卷第261-273頁)，堪認系爭建物於102年至
06 107年間係由李東諺向大洋公司承租，先由曹玉蘭用以經營
07 ○○○○小吃店，曹玉蘭於102年8月23日將該小吃店之經營
08 權、生財器具等讓與陳彩雲，併同將系爭建物交付予陳彩雲
09 使用，被上訴人再於106年6月6日自陳彩雲受讓取得○○○
10 ○小吃店之經營權及生財器具，占有系爭建物，被上訴人嗣
11 於107年3月13日與王金紀簽訂租約，將系爭建物出租予王金
12 紀經營○○○○小吃店。

- 13 2.再據證人王金紀證稱：伊於110年3月26日與被上訴人簽立委
14 託書，係因代書周麗娟與被上訴人均表示不要寫很長，委託
15 書與租賃契約之意思相同，仍由伊繼續租賃經營做生意，被
16 上訴人於107年時表示300萬元讓伊經營，嗣後雖簽立委託
17 書，經營模式依然與107年承租時相同，伊仍先預付300萬元
18 予被上訴人，伊向被上訴人實際承租系爭建物至110年10月1
19 日，店內員工之薪資、水電均由伊付款，盈虧自負，若伊與
20 被上訴人係委託經營關係，伊為何要給被上訴人300萬元，
21 卻沒有拆帳、分紅；伊簽立委託書後，仍照付300萬元及租
22 金等語(見原審卷第293-297頁、第390-394頁)；證人即代書
23 周麗娟證稱：伊於107年3月13日簽約當日聽聞兩人合作模式
24 係被上訴人將○○○○小吃店經營權還有店面交給王金紀，
25 伊在全家便利商店購買制式租約再加上手寫之約定，手寫部
26 分係由王金紀與被上訴人告知伊加註，王金紀與被上訴人間
27 107年租約、108年延長租約及110年委託書均係由伊撰寫；
28 雙方簽訂委託書時，被上訴人先主動表示舊租約沒有帶到，
29 且原本約定寫很長，所以用白紙簡單寫一下，才寫成委託
30 書；107年間王金紀與被上訴人已經談好經營模式為被上訴
31 人將黑輪大無小吃店經營權交給王金紀，經營1年代價為300

萬元，大洋公司、倉庫之租約均由王金紀支付租金，收益亦由王金紀收取，經營店面之所有費用均由王金紀負責支付，之前每年雙方都是為延期之意思表示，110年間伊告知王金紀與被上訴人當初模式已講定，所以回復為原始、簡單形式之委託書；伊有聽聞被上訴人表示系爭建物於108年6月至9月間租約有2份，原係由李東諺承租，後來改為被上訴人等語(見原審卷第393頁、第395-396頁、第398-401頁)；證人林明智於本院證稱：伊原係受僱於大洋公司擔任法務，後期轉任總務，於110年間離職；被上訴人找伊表示希望將承租人由李東諺變更為被上訴人，並允諾會給付伊報酬；早在承租人為李東諺時，李東諺已將系爭建物交予被上訴人經營○○○小吃店，於變更承租人時，伊有將李東諺、被上訴人約至台北馬偕醫院旁之星巴克商談，因需李東諺簽署同意書放棄承租權，待李東諺簽署拋棄承租權之文件後，李東諺始向伊表示被上訴人將系爭建物轉租予他人，以此收取1年300萬元之權利金；伊曾向被上訴人表示伊知悉被上訴人轉租予他人經營之事，被上訴人未否認此事等語(見本院卷第94-96頁)；再參諸王金紀與被上訴人於107年3月13日簽訂之房屋租賃契約書，證人周麗娟手寫部分明載王金紀支付予被上訴人之對價係「租金」一情(見原審卷第315頁、第319頁)，堪認被上訴人於107年3月13日與王金紀約明將系爭建物出租予王金紀經營○○○○小吃店，被上訴人收取每月25萬元即1年300萬元之租金，至於○○○○小吃店之人事、水電費用由王金紀支付，且盈虧自負，嗣兩造於108年9月9日簽訂系爭租約，系爭建物承租人變更為被上訴人後，被上訴人方於110年間主動要求王金紀改以委託書形式締約，惟被上訴人與王金紀間自107年3月13日簽訂租約以來，歷次續約未曾變更合意，被上訴人更告知王金紀雖以委託書形式締約，然與先前房屋租賃契約書之約定相同，被上訴人與王金紀間實為租賃契約關係，足見被上訴人於系爭租約存續期間，確有將系爭建物轉租予王金紀使用，違反系爭租約第6條第3項約

01 定，被上訴人徒以其與王金紀係簽訂委託書為由，主張：伊
02 係將○○○○小吃店委託王金紀經營，並非將系爭建物轉租
03 予王金紀云云，自無可採。

04 (二)上訴人並未授權林明智同意被上訴人將系爭建物轉租予王金
05 紀，林明智亦未同意被上訴人轉租系爭建物：

06 1.按代理行為須代理人有代理權，並於其代理權限內為之，始
07 直接對本人發生效力，此觀民法第103條第1項規定自明。

08 2.經查，證人林明智證稱：伊係將被上訴人之承租條件上簽呈
09 陳報大洋公司，經大洋公司同意後，伊方代理上訴人與被上
10 訴人簽約，伊代理大洋公司簽訂之所有租約，向來均約定不
11 得轉租，此為大洋公司之規定；待系爭租約經公證後，伊向
12 被上訴人表示已將承租人變更為被上訴人，但如果大洋公司
13 發現有轉租他人或非本人經營，予以終止租約時，伊無能為
14 力，大洋公司對外之文件均需4人簽名，即伊(時任總務)、
15 法務、吳副理、總經理，同意承租人轉租亦為相同程序，伊
16 個人並無權限決定；伊並未將被上訴人轉租他人之事告知大
17 洋公司，因伊有收取被上訴人之報酬，當然要讓被上訴人繼
18 續承租，大洋公司委託伊前往○○○○小吃店查看，伊不說
19 出實情，大洋公司不可能知悉有轉租；後來因萬華地區發生
20 大火，台北市政府下令未辦保存登記之建物不可使用明火煮
21 食，大洋公司希望改出租給不用火之行業，但被上訴人不願
22 意終止租約，因王金紀不堪被通知停止營業3個月，方透過
23 朋友找大洋公司總經理表示欲自行承租系爭建物，大洋公司
24 始發現被上訴人轉租之事，後來被上訴人向大洋公司吳副理
25 表示伊有向被上訴人收取30萬元，被上訴人想繼續承租，伊
26 因此被大洋公司開除等語(見本院卷第94-97頁)，堪認林明
27 智雖代理上訴人與被上訴人簽訂系爭租約，然林明智並未經
28 上訴人授權其得同意被上訴人轉租，且林明智已明確向被上
29 訴人表示若大洋公司發現系爭建物有轉租或非本人使用之
30 事，將會終止系爭租約，並向大洋公司隱瞞被上訴人將系爭
31 建物轉租予王金紀經營小吃店一情，林明智顯無同意被上訴

01 人將系爭建物轉租他人之意思表示，自不因林明智曾私自收
02 取被上訴人給付之報酬，消極不向大洋公司陳報系爭建物有
03 轉租情事，遽謂林明智有代理上訴人同意被上訴人轉租之權
04 限。被上訴人主張：林明智有權代理上訴人處理系爭建物之
05 租賃業務，林明智同意伊將系爭建物轉租予王金紀使用，對
06 上訴人本人發生效力云云，自不可採。

07 (三)林明智之行為不構成表見代理之外觀，無表見代理適用：

08 1.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
09 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
10 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民
11 法第169條定有明文。準此，本人應負表見代理之責任者，
12 必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，且第
13 三人係善意無過失者，始足當之。

14 2.被上訴人主張：系爭建物之租賃業務向來由林明智負責，足
15 使伊相信林明智有代理權之外觀，而林明智於簽訂系爭租約
16 前，已知悉伊將系爭建物交予王金紀使用，卻不為反對之意
17 思表示，有表見代理之適用云云。惟查，林明智已明確告知
18 被上訴人將來若被發現有轉租情形，將遭上訴人終止租約，
19 林明智僅消極不將系爭建物實際使用情況陳報予大洋公司知
20 悉，要無明示或默示同意被上訴人將系爭建物轉租予王金
21 紀，如前所述，是林明智並無以自己之行為表示代理上訴人
22 同意被上訴人轉租系爭建物之情。又大洋公司係遲至王金紀
23 至向其表示欲承租系爭建物時，始知悉被上訴人將系爭建物
24 轉租一情，亦據林明智證述如前，堪認上訴人並無知悉林明
25 智代理其同意被上訴人轉租卻不為反對意思表示之情。準
26 此，林明智顯無表見代理之外觀，被上訴人主張上訴人應負
27 表見代理責任云云，要無可取。

28 (四)系爭租約業經上訴人合法終止：

29 查，系爭租約第8條第2款約定：「有下列情形之一者，甲方
30 (即大洋公司)得終止租約：... 2.丙方(即被上訴人)違反第6
31 條規定而使用者...」(見原審卷第25頁)。上訴人並未授權

01 林明智同意被上訴人轉租系爭建物，且林明智之行為不構成
02 表見代理之外觀，被上訴人於系爭租約存續期間，將系爭建
03 物轉租予王金紀經營○○○○小吃店，業經本院認定如前，
04 則上訴人以被上訴人轉租係違反系爭租約第6條第3項約定為
05 由，於110年10月29日以台北雙連存證號碼第000665號存證
06 信函終止系爭租約，經被上訴人於110年11月1日收受(見兩
07 造不爭執事項(五))，而發生終止之效力。被上訴人主張：伊
08 並未違約轉租，上訴人終止系爭租約不合法，兩造間就系爭
09 建物於110年11月1日至111年6月30日之租賃關係存在云云，
10 即無可採。

11 六、綜上所述，被上訴人依民事訴訟法第247條第1項前段規定，
12 請求確認兩造間就系爭建物於110年11月1日至111年6月30日
13 之租賃關係存在，為無理由，不應准許。原審就此部分為上
14 訴人敗訴之判決，尚有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不
15 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主
16 文第2項所示。

17 七、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
21 8條，判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日

23 民事第二十四庭

24 審判長法 官 鍾素鳳

25 法 官 郭俊德

26 法 官 楊雅清

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日

30 書記官 陳惠娟