

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第932號

上訴人 富懋國際實業有限公司

法定代理人 謝承謀

訴訟代理人 洪銘徽律師

被上訴人 李彼德

李誌祐

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣新北地方法院111年度訴字第1914號第一審判決提起上訴，本院於113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人李彼德新臺幣柒拾貳萬肆仟元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人李彼德在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人李彼德負擔百分之八十六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人李彼德、李誌祐（下各稱其名，合稱被上訴人）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明及陳述，據於原審主張略以：李誌祐為門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，委由父親李彼德代為出租管理，與上訴人簽訂房屋租賃契約書，約定租期自民國109年8月8日起至114年8月7日，每月租金新臺幣（下同）6萬元（下稱系爭租賃契約）。上訴人復與原審

01 被告游沈芳簽訂加盟合約書，授權游沈芳在系爭房屋經營阿
02 福寵物便利店（下稱系爭寵物店）。詎上訴人自110年6月起
03 未再依約繳付租金，李誌祐與上訴人於111年5月10日合意終
04 止系爭租賃契約，惟上訴人積欠110年6月至111年5月10日之
05 租金共72萬4000元；又上訴人與游沈芳遲至111年10月19日
06 始交還系爭房屋，受有相當於租金之不當得利12萬元；且上
07 訴人未依約遵期返還系爭房屋，應給付懲罰性違約金12萬
08 元；另伊為清除游沈芳遺留物品支出清除費用10萬1550元，
09 並支出更換鐵捲門遙控器及水電工處理費用共1萬3000元等
10 情。爰依民法第179條前段、第439條規定、系爭租賃契約第
11 3條、第5條、第14條約定，求為命(一)上訴人、游沈芳應給付
12 被上訴人11萬4550元本息。(二)上訴人、游沈芳應給付被上訴
13 人12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
14 5%計算之利息。(三)前二項聲明所命給付，如上訴人或游沈芳
15 任一人對被上訴人任一人為給付，另一人於該給付金額範圍
16 內同免給付責任。(四)上訴人應給付李彼德85萬4995元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判
18 決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審判決上訴人、游沈
19 芳應各給付李誌祐12萬元本息，並負不真正連帶責任；上訴
20 人應給付李彼德72萬4000元本息；且各准免假執行，並駁回
21 被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上
22 訴；游沈芳、被上訴人就各自敗訴部分均未聲明不服，非本
23 院審理範圍，不予贅述】

24 三、上訴人則以：系爭租賃契約之出租人為李誌祐，李彼德僅係
25 李誌祐之代理人，李彼德自居出租人請求伊給付租金，不具
26 當事人適格。又伊與李誌祐於111年5月10日所簽具之終止房
27 屋租賃契約書（下稱系爭終止契約書）第3條約定雙方一切
28 權利歸於消滅，李誌祐已拋棄其餘請求，不得向伊請求相當
29 於租金之不當得利。本件係因游沈芳違反加盟合約擅自停
30 業，且未遵期繳付加盟租金，系爭房屋為游沈芳直接占有，
31 伊未占用，未受有不當得利等語，資為抗辯。並上訴聲明：

01 (一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
02 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

03 四、法院之判斷：

04 (一)查被上訴人主張李誌祐於108年11月12日登記為系爭房屋所
05 有權人，李誌祐委由李彼德代為出租管理系爭房屋，並與上
06 訴人簽訂系爭租賃契約，約定租期自109年8月8日起至114年
07 8月7日，每月租金6萬元，上訴人並依其與游沈芳之加盟合
08 約授權游沈芳在系爭房屋經營系爭寵物店，上訴人自110年6
09 月起未再繳付租金，李誌祐與上訴人於111年5月10日合意終
10 止系爭租賃契約，並簽具系爭終止契約書，系爭房屋已於11
11 1年10月19日交還李誌祐等事實，為上訴人所不爭執，並有
12 建物所有權狀、建物登記謄本、系爭寵物店連鎖加盟合約
13 書、系爭租賃契約書、系爭房屋現場照片可證（原審卷27、
14 89、127至143、147至157、337頁），堪信為真正。

15 (二)李彼德依系爭租賃契約關係，請求上訴人給付110年6月至11
16 1年5月10日之租金共72萬4000元，為無理由：

17 1.經查，系爭租賃契約書固由李彼德具名（原審卷147、15
18 4、157頁），惟李誌祐為系爭房屋所有權人，因其工作繁
19 忙，方委由李彼德代為出租管理系爭房屋等情，業據被上
20 訴人陳明在卷（原審卷10頁），並經證人即上訴人公司總
21 經理林文啟具結證述：系爭租賃契約簽約當天，李彼德有
22 攜帶房屋所有權狀以供查對，李彼德說李誌祐完全授權其
23 處理系爭房屋出租事宜等語（本院卷140頁），可見李彼
24 德係受李誌祐委任為李誌祐簽訂系爭租賃契約書，系爭租
25 賃契約之出租人為李誌祐，李彼德僅係李誌祐之代理人，
26 李彼德於代理權限內為李誌祐所為法律行為，直接對李誌
27 祐本人發生效力（民法第103條第1項規定參照），且系爭
28 終止契約書明確記載出租人為李誌祐，係由李誌祐與上訴
29 人達成合意終止系爭租賃契約之旨（原審卷53頁），益徵
30 系爭租賃契約之出租人為李誌祐，並非李彼德甚明。

31 2.又本院業已諭請被上訴人說明出租人究係何人，以及李彼

01 德究係基於何種法律關係或法律規定請求上訴人給付租金
02 （本院卷107至111頁），惟被上訴人迄本件言詞辯論終結
03 時止，並未為任何敘明或補充，更難認李彼德有何請求上
04 訴人給付租金之法律依據。從而，李彼德既非系爭租賃契
05 約之出租人，則其以出租人地位自居，逕向承租人即上訴
06 人請求給付110年6月至111年5月10日之租金共72萬4000
07 元，為無理由。

08 (三)李誌祐依民法第179條前段規定，請求上訴人給付111年5月1
09 1日起相當於2個月租金之不當得利12萬元，為有理由：

10 1.按「間接占有」，乃自己不直接占有其物，而對於直接占
11 有其物之人，本於一定之法律關係有返還請求權，因而對
12 其物有間接管領力之占有而言（最高法院106年度台上字
13 第1207號判決要旨參照）。又不當得利制度旨在返還依權
14 益歸屬內容不應取得之利益，亦即倘欠缺法律上原因而違
15 反權益歸屬對象取得其利益者，應對該對象成立不當得
16 利。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租
17 金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收
18 益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院10
19 6年度台上字第461號判決要旨參照）。

20 2.經查，上訴人承租系爭房屋之目的，係為授權並交由游沈
21 芳加盟經營系爭寵物店之用，依上訴人與游沈芳所簽立加
22 盟合約書約定，上訴人應提供游沈芳經營系爭寵物店之管
23 理技術，輔導游沈芳在系爭房屋經營系爭寵物店，游沈芳
24 應委由上訴人指定之廠商或依上訴人要求，統一設計、施
25 工、製作系爭寵物店之招牌、室內空間設計、員工制服、
26 設備、生財器具、包裝耗材等，上開標的物歸屬上訴人所
27 有，加盟合約有效期間自109年6月17日起至112年8月1日
28 止，加盟合約期間屆滿或經上訴人解除或終止時，游沈芳
29 應於10日內無條件將加盟店及上訴人所屬財產交還上訴
30 人，又游沈芳自109年8月至112年7月應按月給付上訴人系
31 爭房屋之加盟租金6萬元，有加盟合約書、裝潢工程暨設

01 備合約書及租金附約可稽（原審卷127、128、132、135、
02 139、145頁）。其後，上訴人與游沈芳於111年10月19日
03 簽立「回復原狀義務履行確認暨協議書」，載明游沈芳於
04 是日將系爭加盟店全部（含裝潢、設備、貨物、營業租屋
05 在內）交付上訴人，並視為游沈芳已履行加盟合約書關於
06 游沈芳應返還上訴人加盟店內全部及回復原狀之義務等語
07 （原審卷415頁）。又上訴人與游沈芳間就加盟合約所生
08 爭議，上訴人另案訴請游沈芳給付系爭房屋加盟租金等，
09 經原法院110年度訴字621號判決，現上訴由本院審理中
10 （本院卷75至97頁）。可見游沈芳基於前述加盟合約關係
11 為系爭房屋之直接占有人，亦須給付系爭房屋之加盟租金
12 予上訴人，上訴人得於系爭加盟合約關係消滅時請求游沈
13 芳返還系爭房屋，則上訴人自己雖未直接占有，但對系爭
14 房屋仍有間接管領力，並獲有加盟合約之利益，上訴人否
15 認間接占有及受有不當得利，自非可採。是李誌祐主張上
16 訴人自系爭租賃契約終止翌日即111年5月11日起仍繼續間
17 接占有系爭房屋至同年10月19日止，要屬無權占有，受有
18 相當於租金之不當得利，當屬可採。

19 3.又系爭終止契約書第3條係約定：「自本終止契約成立時
20 起（111年5月10日），雙方原租賃契約之一切權利即歸消
21 滅。日後甲乙雙方均不得為任何主張或請求」等語，可知
22 上訴人與李誌祐僅係各自拋棄原本基於系爭租賃契約所生
23 權利，並未擴張及於系爭租賃契約終止後，李誌祐因上訴
24 人無權占有所新生之不當得利返還權利，上訴人抗辯李誌
25 祐已拋棄請求，亦不可採。

26 4.系爭房屋屬城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而
27 享受商業上之特殊利益，並非一般供住宅使用之房屋，所
28 約定之租金，不受土地法第97條規定之限制。是系爭租賃
29 契約約定系爭房屋租金為每月6萬元，既未悖於市場行
30 情，亦與所在地段、位置、交通往來及商業活動情形相
31 當，李誌祐主張以每月6萬元作為相當於租金之不當得利

01 基準，尚屬適當，則李誌祐請求上訴人給付相當於2個月
02 租金之不當得利12萬元，為有理由。

03 五、綜上所述，李誌祐依民法第179條前段規定，請求上訴人給
04 付12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月21日（原審
05 卷99頁送達證書參照）起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息，為有理由，應予准許。至李彼德依系爭租賃契約約定，
07 請求上訴人給付72萬4000元本息，則無理由，不應准許。從
08 而原審就不應准許部分判命上訴人如數給付李彼德，自有未
09 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理
10 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部
11 分，原審為上訴人敗訴之判決，並各准免假執行，核無不
12 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理
13 由，應駁回其上訴。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
15 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
16 論列，併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
18 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第385條
19 第1項前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
21 民事第四庭

22 審判長法 官 傅中樂

23 法 官 陳彥君

24 法 官 廖慧如

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

28 書記官 呂 筑