

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第873號

上訴人 劉秀娟
訴訟代理人 張香堯律師
被上訴人 統和營造股份有限公司

法定代理人 林柱雄
訴訟代理人 練子立律師
劉彥君律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年3月22日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1948號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24日言詞辯論終結，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

一、上訴人主張：被上訴人於民國111年3月31日向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號0樓、0樓房屋（下單獨稱0樓房屋、0樓房屋，合稱系爭房屋），各簽訂0樓房屋、0樓房屋之住宅租賃契約書（下合稱系爭租賃契約），約定0樓房屋租期自111年5月1日至114年4月30日，每月租金新臺幣（下同）1萬9,500元，押租金3萬9,000元，0樓房屋租期自111年6月1日至114年5月31日，每月租金1萬,9000元，押租金3萬8,000元，系爭房屋水電費由被上訴人負擔，詎被上訴人承租系爭房屋後，未按期繳納各期租金，迄至112年6月20日止，已積欠系爭房屋自112年1月至同年6月計6期租金總計23萬1,000元，扣除押租金7萬7,000元，尚積欠租金15萬4,000元，已遲付租金4個月，被上訴人亦未繳付112年1月至同年4月水費155元、同年1、2月電費899元、同年2月至5月瓦斯費用343元，伊先於112年4月6日寄發存證信函催告被上訴人給付積欠租金，被上訴人置之不理，嗣伊於同年4月22日以被

01 上訴人遲付租金總額達3個月以上，寄送存證信函向被上訴
02 人為終止系爭租賃契約之意思表示並請求遷讓系爭房屋，被
03 上訴人迄未遷讓返還系爭房屋予伊，爰依系爭租賃契約之法
04 律關係及民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人
05 遷讓返還系爭房屋，給付積欠租金15萬4,000元，及按月返
06 還自112年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止占有使用系
07 爭房屋所得相當於租金之不當利益價額3萬8,500元等語。

08 二、被上訴人則以：伊未曾與上訴人簽訂系爭租賃契約，從未占
09 有使用系爭房屋，伊因與訴外人陳春雄合作新竹○○道場工
10 程建案（下稱系爭工程），由陳春雄擔任系爭工程之工地專
11 案經理，伊為方便陳春雄與業主及下包之請款、付款使用，
12 將為供系爭工程使用而向臺中商銀桃園分行申設帳戶之大小
13 章（下稱系爭印章）交予陳春雄保管，授權範圍限於合作建
14 案領款事宜不及於其他事項，陳春雄交付系爭印章予訴外人
15 張鶴騰作為簽訂系爭租賃契約使用，乃陳春雄、張鶴騰私自
16 承租系爭房屋使用，已逾越伊所授權範圍，上訴人未向伊確
17 認系爭印章與伊公司登記大小章是否相符，更未查證陳春
18 雄、張鶴騰有無任何伊授權文件，即與陳春雄、張鶴騰簽訂
19 系爭租賃契約，上訴人欠缺正當信賴且可歸責，可得而知陳
20 春雄、張鶴騰無代理權，況且法人為法律行為應由其法定代
21 理人為之，而表現代理之適用範圍僅限於意定代理，對於代
22 表人或法定代理人無適用餘地，系爭租賃契約未經伊之法定
23 代理人本人授權簽訂，伊毋庸負授權人責任，系爭租賃契約
24 對伊不生效力，上訴人請求伊遷讓返還系爭房屋、給付積欠
25 租金及返還不當得利，均無理由等語，資為抗辯。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第72、73、277、278頁）：

27 (一)陳春雄、張鶴騰於111年3月31日以被上訴人公司名義與上訴
28 人簽訂系爭租賃契約，承租上訴人所有系爭房屋，約定0樓
29 房屋租賃期限為111年5月1日至114年4月30日，每月租金1萬
30 9,500元，0樓房屋租賃期限為111年6月1日至114年5月31日
31 止，每月租金1萬9,000元，租賃期間之水、電、瓦斯等費用

01 由承租人自行負擔，系爭租賃契約之承租人欄均蓋用系爭印
02 章，並註明「代」字。

03 (二)系爭租賃契約所蓋用系爭印章，係由被上訴人法定代理人交
04 付予陳春雄。

05 (三)上訴人曾於112年4月6日寄送桃園○○路郵局第554號、第55
06 5號存證信函（下單獨各稱第554號、第555號函，合稱系爭
07 催告函）予被上訴人，催告被上訴人應於5日內繳納積欠租
08 金5萬7,000元、5萬8,500元。

09 (四)上訴人復於112年4月22日寄送桃園○○路郵局第656號存證
10 信函（下稱第656號函）予被上訴人，以被上訴人積欠系爭
11 租賃契約約定租金已達3個月以上，為終止系爭租賃契約之
12 意思表示。

13 四、上訴人主張系爭租賃契約已經合法終止，依系爭租賃契約之
14 法律關係及民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴
15 人遷讓返還系爭房屋，給付積欠租金15萬4,000元，及按月
16 返還自112年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止占有使用
17 系爭房屋所得相當於租金之不當利益價額3萬8,500元，為被
18 上訴人否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

19 (一)陳春雄、張鶴騰有無代理被上訴人簽訂系爭租賃契約之權
20 限？系爭租賃契約是否對被上訴人發生效力？上訴人主張被
21 上訴人應受系爭租賃契約之拘束，是否有據？

22 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
24 訴訟法第277條定有明文。且按代理權係以法律行為授與
25 者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三
26 人，以意思表示為之。民法第167條亦有規定。又按為委任
27 事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字
28 為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權
29 者，代理權之授與亦同。民法第531條定有明文。該條所謂
30 「該法律行為，依法應以文字為之」，係指處理委任之事
31 務，須為法律行為，而此種依委任處理事務之法律行為，法

01 律上明定應以文字為之而言。申言之，乃受任人處理委任事
02 務，須為某法律行為，該法律行為，法律明文規定應以文字
03 為之，否則不生為該法律行為之效力，或另生其他法律效果
04 之謂。如民法第758條第2項規定，不動產物權之移轉或設
05 定，應以書面為之，否則不生不動產物權得喪之效力；同法
06 第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字
07 據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃者是（最
08 高法院101年度台上字第641號判決參照）。查系爭租賃契約
09 係由陳春雄、張鶴騰以被上訴人公司名義與上訴人所簽訂，
10 承租人欄蓋用系爭印章，並註明「代」字之情，已如不爭執
11 事項(一)所示，被上訴人則否認授與代理權予陳春雄、張鶴騰
12 簽訂系爭租賃契約之情，是依據上開舉證責任規定，自應由
13 上訴人就陳春雄、張鶴騰有權代理被上訴人簽訂系爭租賃契
14 約事實負舉證責任。

15 (2)查上訴人已自陳簽訂系爭租賃契約時，張鶴騰拿1張印有被
16 上訴人公司之名片，且張鶴騰當時稱陳春雄為被上訴人公司
17 的總工程師，更於系爭租賃契約填寫被上訴人公司之統一編
18 號，但沒有出示同意書等授權證明，其僅查詢被上訴人公司
19 登記資料確定法定代理人為林柱雄，陳春雄、張鶴騰是拿系
20 爭印章來簽約等語（見原審卷第28、29頁），由此可認陳春
21 雄、張鶴騰簽訂系爭租賃契約時，未出具被上訴人公司授權
22 簽訂系爭租賃契約之文件，上訴人亦未向被上訴人查詢陳春
23 雄、張鶴騰是否有權代理被上訴人簽訂系爭租賃契約事實。
24 而被上訴人已抗辯與陳春雄合作系爭工程，陳春雄擔任系爭
25 工程之工地專案經理，被上訴人方將系爭印章交予陳春雄保
26 管，方便陳春雄與業主及下包之請款、付款使用等情，核與
27 證人陳春雄於另案即本院113年度上易字第976號遷讓房屋等
28 事件（下稱第976號事件）證述：伊自己經營龍寶實業有限
29 公司，伊因與被上訴人合作系爭工程及被上訴人原本在○○
30 之工程，請被上訴人開立臺中商銀桃園分行帳戶，該帳戶之
31 大小章即系爭印章由伊保管，伊有交付系爭印章予張鶴騰去

01 簽訂系爭租賃契約，系爭印章是供伊做辦公室及工程使用，
02 當初合作時有約定公司印鑑章由被上訴人法定代理人林柱雄
03 保管，伊僅使用系爭印章，伊所負責案場請款要經過伊簽核
04 等語（見本院卷第226至228頁），證人張鶴騰於第976號事
05 件證述：伊是復豐電機股份有限公司負責人，伊與陳春雄合
06 作，負責協助陳春雄處理工程事務，陳春雄交付系爭印章予
07 伊去簽訂系爭租賃契約，陳春雄與被上訴人公司有合作關
08 係，陳春雄才持有系爭印章，印有被上訴人公司之名片是陳
09 春雄所印，伊是幫忙陳春雄去簽訂系爭租賃契約等語（見本
10 院卷第231至234頁）相符，被上訴人所抗辯因與陳春雄合作
11 系爭工程，委任陳春雄擔任系爭工程之工地專案經理，負責
12 與業主及下包之請款、付款等工程事務事實，自屬可採。而
13 系爭租賃契約所約定租賃期限均逾1年，有系爭租賃契約
14 （見原審桃司簡調字卷第30至41頁）可據，按民法第422條
15 規定，應以字據訂立之，則依民法第531條規定，授與代理
16 權應以文字為之，而上訴人已自述陳春雄、張鶴騰於簽訂系
17 爭租賃契約時未提出同意書等授權證明文件，可見被上訴人
18 未以文字授與代理權，則上訴人主張陳春雄、張鶴騰有權代
19 理被上訴人簽訂系爭租賃契約云云，已未有據。

20 (3)另按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
21 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
22 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民
23 法第169條固有明文。且按民法第169條係為保護善意第三人
24 而設，故本人有使第三人信以為以代理權授與他人之行為而
25 與之交易，即應使本人對於第三人負授權人之責任，倘第三
26 人已知或可得而知該他人並無代理權者，此為無權代理，尚
27 不得指為表見代理（最高法院80年度台上字第1533號判決參
28 照）。上訴人雖主張被上訴人交付系爭印章予陳春雄使用，
29 且事後知悉陳春雄、張鶴騰以被上訴人公司名義簽訂系爭租
30 賃契約而未反對，系爭房屋更放置有被上訴人公司相關帳單
31 等資料，系爭工程更以系爭房屋為聯絡處所，被上訴人應依

01 民法第169條規定負表現代理之責任云云。然系爭租賃契約
02 約定租賃期限均逾1年，按民法第422條規定應以字據訂立
03 之，且依民法第531條規定，該授與代理權簽訂租約既應以
04 文字為之，被上訴人交付系爭印章或事後知悉情事本不足以
05 構成表現代理事實，是上訴人以被上訴人曾交付系爭印章予
06 陳春雄，或被上訴人事後知悉陳春雄、張鶴騰以被上訴人名
07 義簽訂系爭租賃契約，難認已構成民法第169條所規定「由
08 自己之行為表示以代理權授與他人」或「知他人表示為其代
09 理人而不為反對之表示」之要件，而認被上訴人就陳春雄、
10 張鶴騰所簽訂系爭租賃契約應負表現代理之責任。況且，依
11 民法第531條規定，被上訴人所授權陳春雄、張鶴騰代理權
12 簽訂系爭租賃契約既應以文字為之，而上訴人既自述陳春
13 雄、張鶴騰未曾出具被上訴人公司授權簽訂系爭租賃契約之
14 文件，其亦未向被上訴人查詢陳春雄、張鶴騰是否有權代理
15 被上訴人簽訂系爭租賃契約事實，上訴人乃可得而知陳春
16 雄、張鶴騰無代理被上訴人簽訂系爭租賃契約權限，依民法
17 第169條但書規定，難謂被上訴人應負表現代理之責任，故
18 上訴人主張被上訴人應依民法第169條規定負表現代理之責
19 任云云，自未可採。

20 (4)再按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人
21 承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，
22 得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確
23 答者，視為拒絕承認。民法第170條亦有明文。且按承認為
24 以補授代理權為效果意思之意思表示，性質上屬有相對人之
25 單獨行為，應由本人向無權代理人或相對人為之。查系爭租
26 賃契約為陳春雄、張鶴騰無權代理被上訴人所簽訂，已如前
27 述，而上訴人雖曾寄送系爭催告函予被上訴人，已如不爭執
28 事項(三)所示，然上訴人已陳述被上訴人未回應上訴人所為催
29 告（見原審卷第29頁），上訴人亦未舉證被上訴人曾向其為
30 承認之明示意思表示，或被上訴人曾支付系爭房屋租金予上
31 訴人等默示行為，且縱認上訴人所寄送系爭催告函有催告被

01 上訴人是否承認之性質，被上訴人迄未為確答，依民法第17
02 0條第2項規定，已視為被上訴人拒絕承認。至於證人陳春雄
03 於第976號事件雖曾證述：伊與被上訴人合作系爭工程，要
04 租辦公室作為合作營造的使用辦公室，伊在承租及設置辦公
05 室過程，只有先讓被上訴人法定代理人林柱雄知道要租辦公
06 室，林柱雄是在簽完約後才知道系爭租賃契約的存在，林柱
07 雄有問租金如何處理，伊表示由伊負擔租金，林柱雄沒有說
08 不承認租賃契約，但有特別說明要伊負責費用及責任等語
09 （見本院卷第263至265頁），證人張鶴騰於第976號事件雖
10 證述：伊沒有印象簽訂系爭租賃契約時有無與林柱雄聯絡，
11 伊與張春雄有告知林柱雄已找好辦公室位置，林柱雄說有空
12 會來看一下，林柱雄知道伊與陳春雄以被上訴人名義承租系
13 爭房屋，伊在系爭房屋看過林柱雄3次，被上訴人遭上訴人
14 起訴後，林柱雄有請伊轉告陳春雄要出來處理此事等語（見
15 本院卷第268至270頁）。然系爭租賃契約係由陳春雄、張鶴
16 騰以被上訴人名義所簽訂，上訴人因系爭租賃契約衍生爭議
17 提起本件訴訟，陳春雄、張鶴騰是否無權代理被上訴人簽訂
18 系爭租賃契約，應否負無權代理人之責任，其2人本為利害
19 關係人，其等證述內容難免避重就輕，而陳春雄、張鶴騰均
20 未明確證述被上訴人曾補授代理權等語，僅證述被上訴人事
21 後雖知悉陳春雄、張鶴騰以被上訴人名義簽訂系爭租賃契
22 約，且被上訴人曾告知應由陳春雄負責給付租金等費用義務
23 之情，則被上訴人確實未曾為補授代理權之明確意思表示，
24 可資認定。至於被上訴人事後雖曾要求陳春雄應負責給付租
25 金費用及訂約責任，然依民法第531條規定，代理簽訂系爭
26 租賃契約之授與代理權應以文字為之，其立法目的在求契約
27 簽訂之審慎，不應以口頭輕易為代理權授與，本於相同立法
28 意旨，被上訴人就陳春雄、張鶴騰無權代理簽訂系爭租賃契
29 約之事後承認，自應以被上訴人確有補授代理權與陳春雄、
30 張鶴騰之意思表示，願意承受系爭租賃契約之權利義務拘束
31 之明確行為，方可認定有該承認行為，而被上訴人既無事後

01 同意系爭租賃契約對被上訴人發生拘束效力之明確承認行
02 為，更已要求陳春雄應自行負責系爭租賃契約之給付租金費
03 用及相關責任，顯無為補授代理權與陳春雄、張鶴騰之意思
04 表示，使系爭租賃契約對被上訴人發生效力之真意，否則毋
05 庸對陳春雄為上述應自行負擔相關契約義務之告知，另本院
06 曾偕同兩造、陳春雄、張鶴騰勘驗系爭房屋占有現況，系爭
07 房屋內放置文件，除被上訴人公司電費帳單等資料外，尚有
08 祥登國際股份有限公司（下稱祥登公司）之勞健保繳費單等
09 資料，且陳春雄於勘驗當時在場陳述其與祥登公司合夥承攬
10 系爭工程，因被上訴人為有資格承攬相關工程之綜合營造公
11 司，伊因此與被上訴人合作等語，有本院勘驗筆錄及現場照
12 片（見本院卷第147至163頁）可依，陳春雄係為執行與祥登
13 公司之合夥事業而與被上訴人合作以承攬工程，被上訴人僅
14 為陳春雄藉以承擔工程之合作對象，系爭房屋應非專供被上
15 訴人營業使用，被上訴人更無補授代理權予陳春雄、張鶴騰
16 以為承認，而受系爭租賃契約效力拘束之必要，是證人陳春
17 雄、張鶴騰所為被上訴人事後知悉系爭租賃契約存在，林柱
18 雄曾要求陳春雄應負擔給付租金責任證詞，尚無從據為被上
19 訴人已承認陳春雄、張鶴騰以被上訴人名義所簽訂系爭租賃
20 契約之事實認定。

21 (5)系爭租賃契約既為陳春雄、張鶴騰無權代理被上訴人所簽
22 訂，且被上訴人毋庸負民法第169條所規定表現代理之責
23 任，被上訴人亦無事後承認事實，既如前述，系爭租賃契約
24 對被上訴人自不生效力，是上訴人主張被上訴人應受系爭租
25 賃契約之拘束，自屬無據。

26 (二)上訴人主張被上訴人積欠系爭租賃契約租金已達3個月以
27 上，上訴人已終止系爭租賃契約，依系爭租賃契約之法律關
28 係及民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將系爭房
29 屋騰空並遷讓返還予上訴人，有無理由？

30 (1)系爭租賃契約為陳春雄、張鶴騰無權代理被上訴人所簽訂，
31 對被上訴人不生效力，則上訴人以系爭租賃契約已終止，本

01 於系爭租賃契約法律關係，請求被上訴人應將系爭房屋騰空
02 並遷讓返還予上訴人，自屬依法無據，為無理由。

03 (2)又被上訴人已否認占有系爭房屋，且本院偕同兩造、陳春
04 雄、張鶴騰勘驗系爭房屋占有現況，陳春雄不否認系爭房屋
05 之鑰匙係由其持有，但已遺失等語，陳春雄、張鶴騰更已表
06 示願將系爭房屋騰空返還予上訴人，為上訴人所同意等情，
07 有本院勘驗筆錄（見本院卷第149、150、153、154頁）可
08 據，系爭房屋係由陳春雄、張鶴騰占有事實，可資認定，上
09 訴人復未舉證系爭房屋為被上訴人所占有事實，是上訴人主
10 張系爭房屋為被上訴人無權占有，依民法第767條第1項前段
11 規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空並遷讓返還予上訴人，
12 亦屬於法無據，為無理由。

13 (三)上訴人依系爭租賃契約約定，請求被上訴人給付積欠租金15
14 萬4,000元，並依民法第179條規定，請求被上訴人應自112
15 年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人
16 相當於租金之不當得利價額3萬8,500元，有無理由？

17 (1)系爭租賃契約既為陳春雄、張鶴騰無權代理被上訴人所簽
18 訂，對被上訴人不生效力，上訴人依系爭租賃契約約定，請
19 求被上訴人給付積欠租金15萬4,000元，自屬依法無據，為
20 無理由。

21 (2)又被上訴人既否認曾占有系爭房屋，上訴人亦未舉證被上訴
22 人曾無權占有系爭房屋事實，則上訴人依民法第179條規
23 定，請求被上訴人應自112年6月20日起至遷讓返還系爭房屋
24 之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利價額3萬8,5
25 00元，亦屬依法無據，為無理由。

26 五、綜上所述，上訴人依系爭租賃契約之法律關係及民法第767
27 條第1項、第179條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，
28 給付積欠租金15萬4,000元，及按月返還自112年6月20日起
29 至遷讓返還系爭房屋之日止占有使用系爭房屋所得相當於租
30 金之不當得利價額3萬8,500元，均為無理由，不應准許。原
31 審為上訴人全部敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴論旨指

01 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
02 六、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

07 民事第十五庭

08 審判長法官 陳慧萍

09 法官 潘曉玫

10 法官 陳杰正

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
15 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
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 24 日

20 書記官 林雅瑩