

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第976號

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 劉彥君律師

練子立律師

被上訴人 呂志賢

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4月30日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1640號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之一部撤回，本院於114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除撤回部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用（除撤回部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。被上訴人於原審主張上訴人於民國111年3月31日承租伊所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋），並於同日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），詎上訴人自112年1月1日起即未再給付租金，爰終止系爭租約後，求為命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，並給付被上訴人新臺幣（下同）3萬9,000元，及自112年4月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬9,500元之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，嗣因被上訴人已於114年7月4日取回系爭房屋，而撤回騰空遷讓返還系爭房屋部分之訴，經上訴人表示同意（見本院卷一第367頁），此部分已生撤回之效力。

01 被上訴人就上開請求金錢給付部分，計算至114年7月4日
02 止，確定請求金額為55萬1,200元，而更正其聲明（見本院
03 卷一第368頁、卷二第32頁），屬不變更訴訟標的而更正事
04 實上、法律上之陳述，於法均無不合。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：伊為系爭房屋所有權人，上訴人於111年3月
07 31日向伊承租系爭房屋，並於同日簽訂系爭租約，約定每月
08 租金為1萬9,500元，租期自111年5月1日起至114年4月30日
09 止，並約定押金為3萬9,000元。詎上訴人自112年1月1日起
10 即未再給付租金，經伊於112年4月6日以桃園成功路郵局存
11 證號碼553號存證信函（下稱553號存證信函）催告上訴人於
12 函到後5日內給付所積欠租金，該函於112年4月7日送達上訴
13 人，上訴人並未置理，伊乃於112年4月22日以桃園成功路郵
14 局存證號碼657號存證信函（下稱系爭終止函）終止系爭租
15 約，該函於112年4月25日送達上訴人，惟上訴人遲至114年7
16 月4日始將系爭房屋清空返還予伊。系爭租約終止前，上訴
17 人尚積欠租金3萬9,000元（計算式：每月租金19,500元×4個
18 月－押金39,000元＝39,000元），又系爭租約終止後，上訴
19 人於112年4月27日至114年7月4日止（共計2年2月又8日），
20 無法律上原因繼續占有系爭房屋而受有利益，致伊受有損害
21 51萬2,200元（計算式：19,500元×26月＋19,500元×8/30
22 月）。爰依系爭租約、民法第179條規定，求為命上訴人給
23 付被上訴人55萬1,200元之判決（原審判決上訴人敗訴，上
24 訴人不服，提起上訴，未繫屬本院部分，不予贅述）。答辯
25 聲明：上訴駁回。

26 二、上訴人則以：伊未曾與被上訴人簽定系爭租約，系爭租約是
27 訴外人陳春雄與被上訴人議價、訴外人張鶴騰擅自以伊名義
28 與被上訴人簽立，然張鶴騰、陳春雄（下合稱陳春雄等2人）
29 皆未任職於伊公司，伊亦未授權陳春雄等2人印製公司之名
30 片，伊雖與陳春雄合作承攬位於新竹香山之「安東彌勒山宗
31 教園區第二期禪苑及迎賢樓新建工程」（下稱系爭工程），

01 因系爭工程需要，而將伊公司及法定代理人林柱雄之印章交
02 付陳春雄（下稱系爭大小章），然系爭大小章並非伊公司之
03 印鑑章，且已向陳春雄言明系爭大小章僅限於系爭工程請款
04 之用，並未授權承租系爭房屋，陳春雄交付系爭大小章予張
05 鶴騰作為簽訂系爭租約使用，已逾越授權範圍，被上訴人未
06 向伊確認系爭大小章與伊公司登記大小章是否相符，更未查
07 證陳春雄等2人有無任何伊授權文件，即與陳春雄等2人簽訂
08 系爭租約，被上訴人欠缺正當信賴且可歸責，伊毋庸負承租
09 人責任，且伊並未占有使用系爭房屋，被上訴人請求伊給付
10 積欠租金及返還不當得利，均無理由等語，資為抗辯。上訴
11 聲明：(一)原判決（除確定部分外）廢棄。(二)上開廢棄部分，
12 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第369頁）：

14 (一)被上訴人為系爭房屋所有權人，系爭租約簽定日期為111年3
15 月31日，約定每月租金1萬9,500元，租期自111年5月1日起
16 至114年4月30日止，並約定先行給付相當於2個月租金即3萬
17 9,000元予被上訴人作為押金。系爭租約記載出租人為被上
18 訴人，承租人為上訴人(見桃簡卷第10至15頁)，而系爭租約
19 實際由張鶴騰與被上訴人簽約。

20 (二)被上訴人自112年1月1日起即未收到租金，於112年4月6日以
21 553號存證信函催告上訴人於函到後5日內給付所積欠112年1
22 月起至同年3月底止之租金共5萬8,500元，上開存證信函於
23 112年4月7日送達上訴人；被上訴人再於112年4月22日以系
24 爭終止函通知上訴人終止系爭租約，該函於112年4月25日送
25 達上訴人(見桃簡卷第6至9頁、原審卷第71至75頁)。

26 (三)被上訴人已於114年7月4日取回系爭房屋。

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)系爭租約對上訴人不生效力：

29 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。
30 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
31 訴訟法第277條定有明文。且按代理權係以法律行為授與

01 者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三
02 人，以意思表示為之，民法第167條亦有規定。又按為委任
03 事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字
04 為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之，民法第531條
05 定有明文。該條所謂「該法律行為，依法應以文字為之」，
06 係指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事
07 務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，乃
08 受任人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，法律
09 明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力，或
10 另生其他法律效果之謂。如民法第422條規定，不動產之租
11 賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之（最高法院101年
12 度台上字第641號判決意旨參照）。查系爭租約租期逾1年，
13 依民法第422條規定，應以字據訂立之，則依民法第531條規
14 定，授與代理權應以文字為之，系爭租約係由張鶴騰以上訴
15 人公司名義與被上訴人所簽訂，承租人欄蓋用系爭大小章，
16 並註明「代」字（見桃簡卷第14頁），上訴人則否認授與代理
17 權予張鶴騰簽訂系爭租約，依上開規定，自應由被上訴人就
18 陳春雄等2人有權代理上訴人簽訂系爭租約負舉證責任。

19 2. 查證人陳春雄到庭證述：伊與上訴人有合作系爭工程及上訴
20 人在鶯歌之工程，伊有經營龍寶實業有限公司，被上訴人是
21 系爭房屋之房東，系爭房屋是伊與張鶴騰去找合適地點，也
22 是由伊與張鶴騰去向被上訴人接洽，由伊議價後由張鶴騰去
23 簽約，上訴人法定代理人林柱雄並未參與，系爭租約未用伊
24 名義簽約是因當時與上訴人合作，租的時候有說該辦公室要
25 成為合作使用辦公室，因當時伊有與上訴人在討論轉讓部分
26 股權、負責人變更、公司遷址等，所以伊才以上訴人名義簽
27 約，簽系爭租約時，林柱雄並不知悉，簽完約之後才知道，
28 伊當時有表示由伊負責租金，林柱雄有特別說明由伊負責費
29 用及責任，上訴人有交付系爭大小章交由伊保管使用，伊有
30 交付系爭大小章予張鶴騰去簽訂系爭租約等語（見本院卷一
31 第181至186頁）。又證人張鶴騰到庭證稱：伊與陳春雄有合

01 作關係，有協助陳春雄處理工程案件，伊主要做辦公OA家
02 具、影印機、監視器等弱電工程安裝，也有經營自己的公
03 司，當初陳春雄講說要在桃園找辦公室，系爭房屋是伊先看
04 到的，伊聯絡被上訴人，有約去現場看，伊與陳春雄看完
05 後，陳春雄覺得可以承租，後續由伊與被上訴人洽談，陳春
06 雄說用上訴人名義簽約，當時是聽說有工程要以上訴人名義
07 進行，所以才以上訴人名義簽約，當時陳春雄交給伊系爭大
08 小章，伊使用系爭大小章簽立系爭租約後即返還，印有上訴
09 人名稱之名片是陳春雄印給伊的，但伊沒有領上訴人薪資，
10 林柱雄知道有以上訴人名義承租系爭房屋，因為伊至少在那
11 邊看過林柱雄3次，但不確定是裝修好還是搬入前來看過等
12 語(見本院卷一第187至190頁)。依前開證人之證述，系爭租
13 約係由證人與被上訴人接洽簽訂，上訴人於簽立系爭租約之
14 過程均無參與，當時係因陳春雄與上訴人間有合作系爭工程
15 等，上訴人方將非印鑑章之系爭大小章交予陳春雄保管，是
16 上訴人辯稱其並未授權證人簽立系爭租約，係因系爭工程需
17 要而交付系爭大小章予陳春雄，尚非無據；又依證人前揭證
18 述，僅能認定上訴人於簽約後始知悉證人有以上訴人名義簽
19 立系爭租約，惟要求陳春雄自行承擔系爭租約責任，而未予
20 承認。被上訴人雖另主張稱簽訂系爭租約時，張鶴騰拿1張
21 印有上訴人公司之名片(見原審卷第55至57頁)，陳春雄亦有
22 上訴人公司之名片(見原審卷第53頁)，是上訴人公司總工程
23 師等語，然上訴人否認有印製上開名片，且印有上訴人名稱
24 之名片，其上並未有陳春雄或張鶴騰之職稱，且亦有復豐電
25 機之名稱，不足作為上訴人授權簽訂系爭租約之證明。至被
26 上訴人雖引用臺灣新竹地方法院112年度建字第34號判決以
27 佐證陳春雄為上訴人之員工，然該案件是兩造合作系爭工程
28 所衍生之案件，證人陳春雄已證述與上訴人間就系爭工程有
29 合作關係，自不得據此逕行推論陳春雄等2人有權代理上訴
30 人簽立系爭租約。又被上訴人提出系爭房屋內之白板照片
31 (見原審卷第59頁，其上有上訴人公司之統一編號、委外會

01 計之聯絡方式)，及勞動部職業安全衛生署111年7月25日函
02 文(見本院卷一第391至393頁)、新竹市政府111年5月25日函
03 (見本院卷一第397至404頁)、井川保全股份有限公司111年9
04 月12日函(見本院卷一第405至411頁)、上訴人111年10月27
05 日函(見本院卷一第413頁)、連帶保證切結書(見本院卷一第
06 417頁)，主張其上所載上訴人聯絡地址均為系爭房屋，然前
07 揭文件均與系爭工程相關，依前所述，陳春雄係因與上訴人
08 合作系爭工程而承租系爭房屋作為辦公室使用，故關於系爭
09 工程事宜以系爭房屋為聯絡地址亦符合合作模式，不足以此
10 推論陳春雄等2人簽立系爭租約已取得上訴人之授權。被上
11 訴人既未提出任何上訴人授權陳春雄等2人簽訂系爭租約之
12 證明文件，依前揭說明即難認陳春雄等2人有權代理上訴人
13 簽訂系爭租約。

14 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
15 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
16 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
17 法第169條固有明文。且按民法第169條係為保護善意第三人
18 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
19 與之交易，即應使本人對於第三人負授權人之責任，倘第三
20 人已知或可得而知該他人並無代理權者，此為無權代理，尚
21 不得指為表見代理（最高法院80年度台上字第1533號判決參
22 照）。被上訴人雖主張上訴人應依民法第169條規定負表見
23 代理之責任云云，然上訴人並未提供任何書面文件授權陳春
24 雄等2人以上訴人名義簽立系爭租約，業如前述；陳春雄等2
25 人出面簽約時，雖持有系爭大小章並提出上開名片，然依前
26 所述，該等名片並非上訴人印製，上訴人交付系爭大小章則
27 是作為系爭工程使用，就陳春雄等2人簽訂系爭租約，難認
28 上訴人有由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表
29 示為其代理人而不為反對之表示之表見事實，自無從認定上
30 訴人應負表見代理之責任。況且，依民法第531條規定，授
31 權陳春雄等2人簽訂系爭租約既應以文字為之，而陳春雄等2

01 人未曾出具上訴人授權文件，被上訴人亦未向上訴人查詢陳
02 春雄等2人是否有權代理上訴人簽訂系爭租約，被上訴人可
03 得而知陳春雄等2人無代理上訴人簽訂系爭租約權限，依民
04 法第169條但書規定，亦難謂上訴人應負表見代理之責任，
05 故被上訴人此部分主張，自不可採。

06 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
07 承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，
08 得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確
09 答者，視為拒絕承認。民法第170條亦有明文。且按承認為
10 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
11 單獨行為，應由本人向無權代理人或相對人為之。查系爭租
12 約為陳春雄等2人無權代理上訴人所簽訂，已如前述，被上
13 訴人並未舉證上訴人曾向其為承認之明示意思表示，或上訴
14 人有支付系爭房屋租金予被上訴人等默示承認行為，陳春雄
15 等2人雖證稱林柱雄事後知悉系爭租約，但亦證稱系爭房屋
16 租金均由陳春雄繳納，且林柱雄要陳春雄自負系爭租約責
17 任，自難認上訴人有事後補授代理權予陳春雄等2人或承認
18 系爭租約，系爭租約對上訴人自不生效力。

19 (二)被上訴人請求上訴人給付積欠租金及相當租金不當得利共55
20 萬1,200元，並無理由：

21 如前所述，系爭租約為陳春雄等2人無權代理上訴人所簽
22 訂，對上訴人不生效力。又被上訴人雖主張上訴人無權占有
23 系爭房屋，然為上訴人所否認，辯稱系爭房屋由陳春雄等2
24 人占有使用，參以陳春雄等2人係同時以上訴人名義向訴外
25 人等2人劉秀娟承租系爭房屋同址5、6樓房屋(下稱5、6樓房
26 屋)，嗣劉秀娟起訴請求上訴人返還5、6樓房屋(案列本院11
27 3年度上易字第873號，下稱873號)，經本院判決劉秀娟敗訴
28 確定，該案至現場履勘時，陳春雄等2人亦到場參與，並承
29 諾願騰空返還系爭房屋及5、6樓房屋予出租人，有勘驗筆錄
30 可稽(見本院卷一第239至254頁)，並經本院調取873號卷宗
31 核閱無誤，被上訴人亦於原審陳稱張鶴騰曾向其表示願意搬

01 空系爭房屋內物品，並有張鶴騰與被上訴人間之LINE對話紀
02 錄可佐(見原審卷第43、65至67頁)，堪認上訴人所辯，並非
03 虛妄。系爭房屋既非由上訴人占有使用，是被上訴人依系爭
04 租約請求上訴人給付積欠租金及依民法第179條規定請求上
05 訴人給付相當於租金之不當得利，均無理由。

06 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約及民法第179條規定，請求
07 上訴人給付55萬1,200元，為無理由，不應准許。原審就上
08 開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行
09 之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
10 廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所
11 示。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，併此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
17 民事第二十一庭

18 審判長法官 陳蒨儀

19 法官 羅惠雯

20 法官 宋家瑋

21 正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
24 書記官 何敏華