臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1640號

原　　告　呂志賢

000000000000000000

被　　告　統和營造股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林柱雄

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月26日言詞辯論終結，判決如下:

主　文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣39,000元，及自民國112年4月27日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣19,500元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣202,100元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣606,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣13,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣39,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）予原告，核屬因不動產物權涉訟，應專屬於系爭房屋所在地之法院管

轄，而系爭房屋坐落於桃園市桃園區內，故本院有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款分別定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）78,000元，並自民國112年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,500元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院112年度桃簡字第1175號卷第3-4頁）；嗣於本院113年2月26日言詞辯論期日當庭變更聲明為:「㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告39,000元，並自112年4月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,500元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第45頁），經核原告均係本於系爭房屋所有權人之身分請求被告返還系爭房屋，及給付占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利金額，屬請求之基礎事實同一，且被告對於上開變更亦表示同意（見本院卷第45頁），核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張:原告為系爭房屋之所有權人，被告於111年3月31日向原告承租系爭房屋，約定每月租金為19,500元，租期自111年5月1日起至114年4月30日止，並約定由被告先行給付相當於2個月租金即39,000元予原告作為押金，兩造遂於同日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），承租期間系爭房屋之水、電費用均由被告負擔。詎被告僅依約給付租金至111年12月底，自112年1月1日起即未再給付租金，原告乃於112年4月6日以桃園成功路郵局存證號碼553號存證信函催告被告於函到後5日內給付112年1月起至同年3月底止所積欠租金共58,500元（計算式：每月租金19,500元x3個月＝58,500元），上開存證信函業於112年4月7日合法送達被告，惟被告仍未於催告期限內給付租金；原告於112年4月22日再以桃園成功路郵局存證號碼657號存證信函（下稱系爭終止函）

通知被告終止系爭租約之意思表示，系爭終止函於112年4月25日送達被告，則系爭租約業經原告以被告積欠租金為由合法終止，然被告迄今仍持續占用系爭房屋未搬離，侵害原告就系爭房屋之權利，爰依民法第767條第1項及系爭租約終止後之租賃物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告。另被告自112年1月起即未再依約繳納租金，至系爭租約經原告於112年4月25日合法終止時止，尚積欠原告4個月之租金共78,000元（計算式：每月租金19,500元x4個月＝78,000元），經以被告繳納之押金39,000元扣抵後，被告尚積欠原告租金39,000元（計算式：78,000元－39,000元＝39,000元）；另被告於系爭租約終止後，仍持續占用系爭房屋，致原告就系爭房屋之所有權之行使受有損害，且被告無法律上原因而受有上開利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告按月給付使用系爭房屋相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、系爭租約終止後之租賃物返還請求權及民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告則以:被告從未與原告簽定系爭租約；原告提出之系爭租約乃是訴外人張鶴騰即靖雲科技有限公司負責人私自以被告名義與原告簽立，惟被告從未授權訴外人張鶴騰簽立系爭租約。當初與訴外人陳春雄合作承攬位於新竹香山之「安東彌勒山宗教園區第二期禪苑及迎賢樓新建工程」（下稱系爭工程）時，因系爭工程須要而將被告統和營造股份有限公司（下稱統和公司）及法定代理人林柱雄之印章交付陳春雄，但已向陳春雄言明統和公司大、小章僅限於系爭工程請款之用，且所交付者並非被告統和公司之印鑑章，並未授權陳春雄以統和公司大、小章承租系爭房屋使用；張鶴騰、陳春雄皆未任職於被告，亦非被告之經理人，被告亦未授權張鶴騰、陳春雄印製統合公司之名片等語，資為抗辯。並聲明:原告之訴駁回。

三、原告主張被告為系爭房屋之承租人，須就系爭租約負擔承租

人之責任等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：（一）被告是否須就系爭租約負擔承租人之責任？（二）原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、清償積欠租金，及給付占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利金額，是否有理由？茲分述如下

（一）被告須就系爭租約負擔承租人之本人責任：

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。民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告為系爭房屋之承租人，須就系爭租約負擔承租人之責任等情，則為被告所否認，是以，原告應就兩造間有成立系爭租約，及被告須就系爭租約負擔本人責任等節，負舉證證明之責。次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條前段定有明文。表見代理之本人，依民法第169條規定，所以應負授權人之責任，係因表見代理性質上雖為無權代理，由於客觀上有足以使人信為有代理權之事實，故為保護交易之安全，於相對人主張表見代理時，本人不得以未授與代理權，資為抗辯（最高法院71年度台上字第363號判決意旨參照）。又我國社會一般情形，當事人將自己印章交付他人，委託該他人辦理特定事項者，比比皆是，倘持有印章之該他人，除受託辦理特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責任，勢將危害社會交易之安全（最高70年度台上字第657號、71年度台上字第1355號判決意旨），惟除本人將印章交付他人外，他人以本人名義租賃房屋對外營業，該他人與第三人交易時，並以該本人名義印製出具名片、以本人之統一編號開立發票收據、為發票人開立本票、承攬業務及繳納營業用之水電費，綜合各項資料加以研判，仍應不得就此免除本人表見代理之責任（最高法院81年度台上字第772號判決意旨參照）。

2、經查，原告主張將系爭房屋出租予被告一節，業據原告提出系爭租約【見本院112年度桃簡字第1175號卷（下稱桃簡卷）第10-15頁卷】附卷可稽。細觀系爭租約於承租人、租金、押金等有關租賃契約必要之點等欄位均蓋有被告統和公司印文（見桃簡卷第11-12頁），且於系爭租約摺頁處均蓋有被告法定代理人林柱雄印文，並於系爭租約末頁立契約書人承租人欄位蓋有被告統和公司、法定代理人林柱雄印文，並以手寫載明被告統和公司統一編號（見桃簡卷第14頁），顯然系爭租約確係以被告本人之名義與原告締約，雖於被告法定代理人林柱雄印文下方另有手寫註記一「代」字，表彰係由他人代理締約；而實際上系爭租約係由訴外人張鶴騰、陳春雄以被告之名義與原告所簽定一情，亦為原告於言詞辯論期日所自承（見本院卷第42頁），而由原告提出簽訂系爭租約時，陳春雄、張鶴騰所出具之名片觀之，名片正面皆有「統和營造 復豐電機」等字樣，除足茲代表被告統和公司名義外，名片反面於陳春雄、張鶴騰之姓名旁分別印製「統和營造股份有限公司」及「復豐電機股份有限公司」之任職機關名銜，此有原告當庭提出之名片原本經複印附卷可考（見本院卷第53-57頁）。依一般社會通常交易習慣判斷，出具上開名片及持有該公司之大、小章者與第三人進行民事契約行為，從外觀上足使善意第三人確信該他人確有經該公司合法授予代理權，得以該公司名義對外為交易行為，並使該交易行為對該公司發生效力；另從我國租屋交易實務上以觀，代理本人與第三人簽訂租賃契約，是否一概需出具委託代理簽約之同意書或委任書等相類文件尚難一概而論，準此，原告據此主張其確信陳春雄、張鶴騰有代理權，因而與其等簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予被告，被告應就陳春雄、張鶴騰以被告名義所簽訂之系爭租約負表見代理之責，實屬有據。再參以原告提出系爭房屋屋內白板上所載資料照片1張（見本院卷第59頁），原告主張該白板上

已載明被告統和公司之統一編號及所承攬之相關工程工務事項，其中即包括被告所不爭執，有與陳春雄、張鶴騰共同合作位於新竹香山安東之系爭工程；另徵諸原告提出台灣電力公司通知被告繳交電費通知單及被告統和公司承攬系爭工程，台灣電力公司通知被告有關系爭工程安東工務所用電繳費單（見本院卷第61-63頁），皆係寄至系爭房屋之地址，以通知被告繳納電費等情綜合以觀，足資認定統和公司有以系爭房屋作為營業使用，而陳春雄、張鶴騰除以被告本人之名義，印製名片作為與第三人交易之基礎外，尚有以被告之統一編號開立發票收據、承攬工程業務及繳納營業用之水電費，客觀上足使善意第三人確信陳春雄、張鶴騰有代表被告統和公司之代理權限，揆諸前揭實務見解，被告應就陳春雄、張鶴騰以被告名義對外所為之行為，負表見代理之責，堪予認定。準此，原告主張被告為系爭房屋之承租人，須就系爭租約負擔承租人之本人責任，要屬有據。

3、被告雖辯稱其從未授權陳春雄、張鶴騰以其名義與原告簽訂系爭租約，系爭租約上所蓋被告大、小章，乃係因與陳春雄合夥承攬系爭工程而交付陳春雄，且僅限於系爭工程請款之用，所交付者亦非被告之印鑑章等語，並提出系爭工程投標廠商印鑑印模單1張為佐（見本院卷第47頁）。然查系爭租約承租人欄位所蓋用之被告統和公司印文及法定代理人林柱雄印文，與被告提出之上開印鑑印模單上統和公司及林柱雄之印文形式相符，參以被告對於有將統和公司大、小章交付陳春雄，授權於執行系爭工程請款使用一事並不爭執（見本院卷第42頁），足認系爭租約中所使用之被告統和公司大、小章應非偽刻，此部事實堪予認定。然被告並未舉證證明原告知悉被告與陳春雄間有關持有之統和公司大、小章使用範圍權限之限制，則被告徒以陳春雄逾越授權範圍而使用統和公司大、小章為由，抗辯無須就系爭租約負表見代理之責，已非可採；況由統和公司變

更登記表中記載所營事業包括綜合營造業（見本院卷第29頁），而陳春雄與原告簽訂系爭租約時所出具之名片頭銜為總工程師，且於系爭租約承租人欄位另以手寫記載統和公司統一編號，顯見陳春雄係以統和公司之名義對外為法律行為，並以與被告所營事業項目相同之綜合營造業對外與第三人進行工程承攬，種種此舉客觀上均足使善意第三人確信統和公司有合法授權陳春雄對外以統和公司名義為法律行為，則被告抗辯就系爭租約無須負承租人之責任，即屬無據。

（二）原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；清償積欠租金39,000元，及給付自112年4月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付19,500元予原告，均為有理由：

1、系爭租約第16條第2款約定：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：㈡承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。」（見桃簡卷第13頁）經查，原告主張被告自112年1月1日起即未再按期給付租金，原告於112年4月6日以桃園成功路郵局存證號碼553號存證信函催告被告於函到後5日內給付所積欠112年1月起至同年3月底止之租金共58,500元，上開存證信函業於112年4月7日合法送達被告，惟被告仍未於催告期限內給付租金；原告再於112年4月22日以系爭終止函通知被告終止系爭租約之意思表示，系爭終止函於112年4月25日送達被告，系爭租約業經原告於112年4月25日合法終止等情，業據原告提出112年4月6日存證信函及其回執，及系爭終止函及其回執等件（見桃簡卷第6-9頁、本院卷第69-75頁）附卷可考；又被告對於原告主張系爭房屋承租人自112年1月起即未付租金一節，僅稱不知道是何人負責繳納租金等語（見本院卷第42頁），足認被告對於原告主張有積欠租金一節並未爭執，堪認系爭租約已於112年4月25日經原告合法終止在案。

2、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條第1項前段及第455條前段分別定有明文。查系爭租約已於112年4月25日終止，業經本院認定如上，且被告於系爭租約終止前積欠原告112年1月起至同年4月止，共4個月之租金78,000元，經扣除押金39,000元後，被告積欠之租金數額為39,000元等情，為被告所不否認，則原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付所積欠租金39,000元，為有理由，應予准許。

3、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋及土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房屋及土地所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。經查，系爭租約已於112年4月25日終止，則被告於租約消滅後仍無權占有系爭房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，從而，原告請求被告給付自系爭租約終止後即自112年4月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利每月19,500元，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，被告既為系爭房屋之承租人，且於系爭租約終止後，被告仍未依約遷讓返還系爭房屋，從而，原告依民法第767條第1項規定及系爭租約終止後之租賃物返還請求權，請

求被告返還系爭房屋予原告；並依不當得利、租賃契約等法律關係，請求被告給付積欠之租金39,000元，及自112年4月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告19,500元之金額，均為有理由，應予准許。

五、原告就訴之聲明第1項、第2項陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核均合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；併依職權酌定相當金額，諭知被告如預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　藍予伶