臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1948號

原　　告　劉秀娟

訴訟代理人　呂志賢

被　　告　統和營造股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林柱雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年3月31日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將其所有門牌號碼為桃園市○○區○○路000號5樓及6樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告統和營造股份有限公司（下稱統和公司），租期共計3年（下稱系爭租約），分別為5樓自111年5月1日起至114年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）1萬9,500元；6樓則自111年6月1日起至114年5月31日止，每月租金1萬9,000元，水電費用均由被告負擔，詎料被告僅繳納5樓租金8個月、6樓租金7個月及押租金7萬7,000元，其餘各期房租皆未按時繳納，迄至112年6月20日止，被告遲付租金達6個月共計積欠款項為15萬4,000元，被告另未繳付112年1月止4月水費155元、同年1至2月之電費899元、同年2至5月之瓦斯費用343元共計1,397元，嗣後經原告以存證信函通知被告限期繳納欠款及搬遷並同時終止系爭租約，而被告無故拖欠租金及無權占用系爭房屋等情，實已侵害原告之權利。為此，爰依系爭租約法律關係、民法第767條第1項及第179條不當得利相關規定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告15萬4,000元；並自112

年6月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告3萬8,500元。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告從未與原告簽立系爭租約，原告所提系爭租約係屬偽造，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用被告名義與原告簽立，然被告從未授權訴外人張鶴騰簽立系爭租約。至系爭租約上所蓋被告公司及其法定代理人之印章，確實為被告公司的合約章，然並非被告公司登記之印鑑章。因被告當時有與訴外人陳春雄合夥施作位於新竹香山道場的新建工程（下稱系爭工程），被告有把合約章交給訴外人陳春雄，方便訴外人陳春雄請款使用，然不知為何合約章會流到訴外人張鶴騰手中等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷及得心證之理由：

㈠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。本件原告主張兩造間有成立系爭租約等情，為被告所否認並爭執，是原告即應就兩造間系爭租約成立一節負舉證之責。經查，原告雖提出系爭租約影本2份（見本院桃司簡調卷第30頁至第41頁）主張兩造間有成立系爭租約，惟稽諸該影本，其上承租人雖以被告名義簽約，並蓋有被告公司印章及其法定代理人林柱雄印章之印文，惟其旁均註記「代」字以代表係由他人代理締結契約，而原告亦自承實際出面締結該契約即蓋章之人為訴外人張鶴騰、陳春雄，故該契約才會在被告名義旁書寫「代」字（見本院訴卷第28頁），然查訴外人張鶴騰、陳春雄並非被告真正法定代理人，卷內亦無事證足顯其等為有權代理被告之經理人，且系爭租約之締結亦未見有提出訴外人張鶴騰、陳春雄受被告委託代理簽約之同意書或委任書等文件，原告亦自承簽約時訴外人張鶴騰、陳春雄並未出示獲得被告授權之同意書等語（見本院訴卷第28頁），難認被告確實有授與訴外人張鶴騰、陳春雄締結該契約之代理權限，是自無法僅

以訴外人張鶴騰、陳春雄持有被告公司及其法定代理人林春雄之印章，即認其等確有獲得合法授權代理被告與原告締結系爭租約，則於代理權欠約下，尚無從認系爭租約於兩造間合法有效成立。

㈡又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條本文固定有明文，此固為所謂表見代理，係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人責任（最高法院70年台上字第3515號判例意旨參照），惟表見代理之情況，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。而我國人民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，除受託辦理之特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，自不得徒憑本人曾將印章交付與他人之事實，即認本人就他人無權代理締結之契約之訂立應負表見代理之責任(最高法院70 年台上字第 657 號判例意旨參照)。是本件被告雖曾將公司及其法定代理人印章交與訴外人陳春雄，而為被告所自承（見本院訴卷第28頁），然其已陳明：該等印章為公司合約章，並非公司登記之印鑑章，且係為被告與陳春雄合作承攬新竹香山某道場新建工程，為便利陳春雄向客戶請款而交付陳春雄等語（見本院訴卷第28頁），而卷內亦無其他事證可認該等印章確實為被告公司登記之印鑑章，亦無事證可認除交付印章外，被告有何足令一般理性之人可信賴其確有授與訴外人陳春雄締結系爭租約代理權之表見外觀事實存在。揆諸上開說明意旨，自無從認本件被告將合約章交與訴外人陳春雄，即應就系爭租約之締結負表見代理之責，是亦難認系爭租約有合法成立生效於兩造間。

㈢至原告雖又提出相關電費電表更換通知單、欠費單等影本資料1份（見本院訴卷第33頁至第39頁）為據，並主張被告公

司就電費聯絡地址及新竹香山某道場新建工程請款地址均係登記系爭房屋之地址，而欲證明被告確實有同意締結系爭租約云云，然於被告與訴外人陳春雄有合作承攬相關建築工程及被告有交付公司合約章與訴外人陳春雄下，縱使該等地址登記為系爭房屋地址，亦有可能係訴外人陳春雄所單獨為之，而未必即可推認被告確實對於系爭租約締結知情且同意，自難憑此等情事即認被告確實有授與締結系爭租約之代理權予訴外人陳春雄，附此敘明。

㈣是本件系爭租約既係原告與訴外人陳春雄、張鶴騰所簽立，而於無法原告無法舉證證明被告確有授與代理權或有何授與代理權之表見事實下，自無從認系爭租約合法成立生效於兩造間，亦無從認系爭房屋確實為被告所占用，是原告依民法第767條第1項及第179條規定，主張系爭租約已終止而請求被告返還系爭房屋及相當於租金之不當得利，均無理由，而不可採。

四、綜上所述，本件原告主張依民法第767條第1項及第179條規定，訴請如其訴之聲明第1、2項所示內容，因難認被告確實為系爭租約之承租人而確有占用系爭房屋，是原告之訴即屬無據，自應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，爰應一併駁回之。

五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　陳炫谷

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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　　3　　月　　26　　日

書記官　盧佳莉