# 臺灣屏東地方法院民事判決

109年度屏簡字第390號

原　　告　曾美鳳
訴訟代理人　陳世明律師
　　梁家豪律師
被　　告　台灣之星電信股份有限公司
法定代理人　林清棠
訴訟代理人　劉有志
　　蘇士智

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將原告所有坐落屏東市○○街○○○號4樓房屋內（坐落基地屏東縣○○市○○段○○○○○號）如附圖所示編號1720⑴面積4.74平方公尺上之基地台天線，及1720⑵面積1.60平方公尺上基地台主機設備拆除，並將建物返還與原告。

二、被告應自104年8月13日起至清除門牌號碼東縣○○市○○街○○○號建物房屋內基地台之日止，按月給付原告15,000元。

三、被告應給付原告54,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第1至3項得假執行；主文第1項至3項如被告分別以新台幣74,725元為原告供擔保；第2項部分如預以102,000元預供擔保，第3項如預以54,000元預供擔保，均得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。所稱「請求之基礎事實同一」者，係指變更、追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及

關聯性，就原請求所主張之事實及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得於變更、追加之訴加以利用，俾先後兩請求在同一程式得加以解決，避免重複審理，統一解決紛爭，以符訴訟經濟（最高法院102年度台抗字第227號裁定參照）。本件原告起訴時聲明為：1.、被告應將坐落於屏東縣○○市○○街○○○號4樓之建物內之基地台及附屬設備清除，並將建物返還與原告。2.被告應自103年7月1日起至清除門牌號碼屏東縣○○市○○街○○○○號房屋內基地台之日止，按月給付原告新台幣（下同）15,000元。嗣於本件審理中，將訴之聲明變更為：1.被告應將屏東縣屏東地政事務所於109年11月13日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號1720⑴面積4.74平方公尺上之基地台天線，及1720⑵面積1.60平方公尺上基地台主機設備拆除，並將建物返還與原告。2.被告應自103年7月1日起至清除門牌號碼東縣○○市○○街○○○號建物房屋內基地台之日止，按月給付原告15,000元。3.被告應給付原告54,000元。查原告所為第一項聲明之變更，係依屏東縣屏東地政事務所實際測量後所得確實數據而為之變更，核屬更正事實上之陳述，至原告追加第三項聲明之部分，與原訴均係基於原告主張被告無權占有系爭房屋，請求被告將系爭房屋回復原狀並返還與原告之同一基礎事實，且得於本件訴訟程序中一併審理、裁判，並未悖於民事訴訟法中關於促進訴訟經濟之立法意旨。參照首揭條文及說明，原告所為前開訴之追加及更正事實上陳述，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告所有門牌號碼屏東縣○○市○○街○○○號建物（下稱系爭房屋）及其坐落基地即屏東縣○○市○○段○○○○○號、1721地號土地均為原告所有，原告於102年間曾將系爭房屋出租予證人馬侑騂即馬雅薰（下稱馬侑騂），租期至104年7月31日止。嗣原告近期發現系爭房屋之四樓如附圖所示編號1720⑴部分面積4.74平方公尺上裝設有基地台天線，及1720

⑵部分面積1.60平方公尺上設置基地台主機設備（下合稱系爭基地台設施），而系爭基地台設施是被告公司之前身即威寶電信股份有限公司（威寶公司於105年10月間與被告公司合併）於未取得原告同意下，自103年6月30日起將之裝設於系爭房屋內。被告雖提出有原告簽名及印文之租賃契約向原告主張有權占有系爭房屋，然原告未曾見過該份契約，其上之簽名及印文也非原告所為，顯係遭人偽造，原告亦未曾收取被告給付之任何租金，原告依民法第767條第1項前段之規定請求被告拆除系爭基地台設施，將系爭房屋清空返還予原告。

㈡又被告所執之租約係偽造而來，其占有系爭房屋裝設基地台並無法律上原因，而受有使用系爭房屋之利益，原告自得依民法第179條之規定向被告請求給付相當於租金之不當得利。依被告所執租賃契約所載，被告租用系爭房屋裝設基地台之租金為每月15,000元，故被告應自103年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元相當於租金之不當得利。

㈢又被告為於系爭房屋內因設置系爭基地台之電線，將系爭房屋頂樓梯間之牆壁鑽洞破壞，已侵害原告對系爭房屋所有權之完整性，依民法第184條第1項前段、第213條第3項之規定，原告得向被告請求損害賠償，並請求給付回復原狀之必要費用即54,000元。

㈣為此，爰依所有物返還請求權、不當得利及侵權行為之法律關係提起本訴，並聲明：

1.如主文第1項所示。

2.被告應自103年7月1日起至清除門牌號碼東縣○○市○○街○○○號建物房屋內基地台之日止，按月給付原告15,000元。

3.如主文第3項所示。

三、被告則以：

㈠被告原為「威寶電信股份有限公司」（下簡稱威寶公司），自103年10月31日起，「威寶電信股份有限公司」與「台灣

之星電信股份有限公司」正式合併，名稱並自103年11月1日起正式由「威寶電信股份有限公司」更名為「台灣之星電信股份有限公司」。

㈡被告前身威寶公司於95年11月28日與馬侑騂就系爭房屋簽訂行動通信業務設備設置契約，租期自95年12月15日至100年12月14日，訂有自動續約條款，雙方後於101年3月14日終止前開租約。嗣馬侑騂於102年7月15日將系爭房屋所有權移轉予原告，並與原告簽訂租賃契約，租期自102年8月1日至104年7月31日止，其間被告公司於103年6月30日與原告就系爭房屋簽訂行動通信業務設備設置契約（下稱系爭租約），約定租期自103年7月1日至108年6月30日（該契約並因自動續約條款之約定，租期已延至113年6月30日）。被告與原告簽訂前開契約時，馬侑騂向被告表示其為原告之親戚，係因特殊事由而將系爭房屋所有權借名登記於原告名下，其係經原告授權而與被告簽訂系爭租約，並提出原告之身分證影本、系爭房屋所有權狀及房屋稅之稅單等相關文件予被告辦理租賃事宜。

㈢依民法第169條前段關於表見代理之規定，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。馬侑騂與被告簽訂租約時，係提出原告之身分證影本、系爭房屋所有權狀等重要文件，足使被告認為馬侑騂確實已經原告授權簽訂系爭租約。且原告為系爭房屋之所有權人，其與馬侑騂間就系爭房屋所訂之租約於104年7月31日即終止，依一般社會通念，縱馬侑騂於未告知原告之情形下轉租系爭房屋，原告至遲亦應於租賃契約終止時發覺前開轉租情事，且被告每年均依法開立扣繳憑證予原告作為報稅資料，原告亦可從其每年報稅所得資料中得知其有此筆租賃所得，然原告卻未曾有反對之意思表示，是原告依民法第169條之規定，對被告負有授權人之責任。再者，被告自與原告簽訂系爭租約時起，均依約支付各期租金，並無積欠或延遲給付之情形，未受有額外不

應取得利益之事實，是被告係有權占有係爭房屋，且未受有不當得利，原告主張被告受有不當得利請求被告按月給付15,000元相當於不當得利之租金，並請求被告返還系爭房屋，均無理由。

㈣次依民法第952條規定及最高法院91年度台上字第1537號判決，倘善意占有人於租賃房屋時不知係無正當權源，依法應得為該房屋之使用收益。於訂立系爭租約之際，馬侑騂向原告聲稱其為系爭房屋之實際所有權人，並提出原告身分證影本及系爭房屋所有權狀等文件，被告即誤以為馬侑騂所述屬實，並簽訂系爭租約。從而被告為系爭房屋之善意占有人，依前開規定自得就系爭房屋為使用收益，且對原告不負返還義務，亦不構成不當得利。

㈤縱認被告構成不當得利，然依民法第126條之規定及最高法院102年台上字第2209號判決、108年度台上字第721號判決要旨，租金之請求權因五年間不行使而消滅，請求給付相當於租金之不當得利，亦有前開條文之適用。故原告僅得請求被告給付自起訴時回溯5年部分之所得，自103年7月1日起至104年8月25日止之不當得利返還請求權已罹於消滅時效，原告即不得再為請求。

㈥另原告與馬侑騂就系爭房屋所簽訂之租約，承租範圍及於系爭房屋之全部（共計182.02平方公尺），約定之租金為每月10,000元。而被告僅占有系爭房屋之4樓部分空間，其通信設備約占6.07平方公尺，依前開租約之租金比例計算，被告使用系爭房屋之每月租金應為330元（計算式：10,000元x 6.07/182.02平方公尺＝330元）。又依土地法第97條規定，房屋租金應以建築物申報價額之10%為限，系爭房屋之課稅現值為296,400元，如原告請求被告返還相當於租金之不當得利，則系爭房屋每年租金應不得超過29,640元（每月應不得超過2,470元）。

㈦就原告請求被告給付54,000元之系爭房屋頂樓梯間牆壁之修復費用部分，查被告並無鑽孔破壞前開牆壁之行為，原告亦

未就前開牆壁是否為被告破壞乙節舉證以實其說。且前開牆壁上僅有一水泥管線圓孔，原告主張修復費用為54,000元，而未說明前開圓孔之直徑大小及具體修補施作之工法，與社會常情不符。

㈧綜上所述，原告之主張並無理由等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠坐落屏東縣○○市○○段○○○○號即門牌號碼屏東縣○○市○○街○○○號房屋及坐落基地（同段1720、1721地號土地）於94年8月4日時為馬侑騂即馬雅薰所有，嗣原告於102年7月15日以買賣為原因由馬侑騂移轉前揭不動產所有權登記而取得所有權。

㈡本院卷一第45至47頁之基地台天線與管線及主機為被告公司所設置。現況分別占用第1項之房屋使用地號1720地號如本院卷一第49頁附圖所示編號1720⑴部分面積4.47平方公尺（基地台天線）、編號1720⑵部分面積1.60平方公尺（基地台主機）。

㈢原告曾於102年8月1日至104年7月31日將第1項之房屋出租與馬侑騂，約定每月租金為10,000元。

五、爭執事項：

㈠本件有無表見代理之適用？

㈡原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？

㈢原告請求被告給付回復原狀費用有無理由？

六、得心證之理由：

㈠本件有無表見代理之適用？

1.經查：本件原告與被告、證人馬侑騂間就系爭房屋之租用時間順序如下：

⑴被告前身威寶公司前於95年11月28日與證人馬侑騂就系爭房屋簽訂行動通信業務設備設置契約，租期自95年12月15日至100年12月14日，約定有自動續約條款，雙方之後於101年3

月14日終止前開租約，有被告提出期前終止租賃協議書可證（本院卷一第31頁。）

⑵嗣證人馬侑騂於102年7月15日將系爭房屋所有權移轉予原告，並與原告簽訂租賃契約，租期自102年8月1日至104年7月31日止。

⑶本間發生爭議之租約訂約過程，其實是103年6月30日由證人馬侑騂（下稱證人馬）提出原告之身分證影本、系爭房屋所有權狀及房屋稅之稅單等資料，由證人馬侑騂以原告名義與被告就系爭房屋另簽訂行動通信業務設備設置契約，並約定租期自103年7月1日至108年6月30日，契約條款並約定有自動續約條款之約定，而被告也主張目前租期已延至113年6月30日等情，此部分關於租約約定內容，有原告提出之威寶行動通信業務設備設置契約可佐證（本院卷一第9頁）。

①關於租約訂立過程，有被告之證人即被告當時承辦人員王永康到院證稱以下內容：（證人103年6月與訴外人馬雅薰簽訂行動接洽業務為何？）當時伊知道馬雅薰曾經與威寶電信簽基地台合約，但因當時未合法申請，而被NCC查驗，所以威寶電信有與馬雅薰解約，後來公司派伊再去與馬雅薰洽談，當時馬雅薰說系爭房屋實際上所有權人是馬雅薰，只是借名登記給他的小姨子，馬雅薰說回去再與小姨子商量，因為要取得小姨子印章來用印。（馬雅薰是否有跟證人提起是原告授權給馬雅薰簽約？）有，伊有跟馬雅薰說明說簽約名義人是他的小姨子，所以會有稅務問題，馬雅薰有說他已經回去說明過，並且取得同意。（簽約當時馬雅薰是否提供相關文件？）原告的身份證影本、房屋權狀影本、還有原告房屋稅單影本，另外伊會去查建物謄本，並且請馬雅薰出具馬雅薰之帳戶存摺影本。（何以未核對身份證件及權狀正本是否與影本相符？）公司只要求查驗影本。（系爭租約扣繳義務人為何？）是原告。從103年6月至今均每開立，原告未曾異議。（馬雅薰有無向證人說明系爭房屋實際由何人作主？）馬雅薰她本人可以作主，印象中系爭房屋有出租給他人做住家居

住，簽約過程沒有跟原告本人碰面，因為馬雅薰說已經全部告知原告，（履約過程如發生爭議或契約變更事宜，公司會找何人商談？）馬雅薰。（提示卷一9頁原證三是否為當時合約？）是。（契約第3條租金給付對象為訴外人馬少元，並非原告，亦非馬雅薰？），馬雅薰當時告訴我，合約已經經原告同意，我沒有去追問誰是馬少元。（簽約人與匯款人對象不同，是否為租賃基地台合約常態？）有可能發生，就伊接觸經驗，大部分匯款對象都是簽約人的親戚，而且如果發生這種情況，我會特別告知扣繳義務人是合約甲方，如有異議需提早告知，這個案子中伊是向馬雅薰告知，（證人是否有去了解馬雅薰已非登記名義人，為何可以繼續使用系爭建物？）沒有，因為在早期威寶電信就是找馬雅薰簽約。（在登記名義人與實際所有權人不一致的情況，公司是否會要求出具授權書？）沒有。（當初簽約時，馬雅薰是否有告知說已經得到原告的同意，所以沒有出具授權書？）馬雅薰說她有取得原告同意，當時沒有提到授權書一事。等語（見本院卷一第79頁背面至81頁）。

②而證人馬侑騂到院證稱：系爭租約上原告曾美鳳的簽名是伊所簽寫，所蓋原告印文這顆印章是之前原告留給伊的而拿來蓋用的，契約上相關地址、電話、身份證號碼也是伊所寫，因為系爭房屋之前是以460萬元出賣給原告，也說過將來有錢會買回來，房屋不曾交給原告使用過，一直都是伊承租後自住及分租出去，而會持有原告印章是當初過戶時辦理過戶原告交給伊的，但一直沒有還給原告，租金是匯入伊女兒馬少元帳戶內，系爭房屋整棟會分租出去也告訴過原告，但沒有告訴他會租給誰，最初是伊自己住，之後才分租，之前都是用證人自己名義出租，出租被告會用原告名義是因為被告要求，要有房屋稅單、屋主印章、才會用原告名義出租，但原告不知道租給誰，伊的認知是房屋伊可以作主，因為牽扯到稅的問題，有跟原告說要提供房屋稅單及印章，沒有跟原告說要租給誰等語（見本院卷二第4頁背面至6頁）。

③關於被告爭執原告應負表見代理人之責任，無非是以證人馬侑騂曾經提出系爭房屋之稅單、所有權狀影本、原告印章等文件及持需開具扣繳憑單等，而認定原告有同意授權證人馬侑騂可以原告名義出租系爭房屋之事實，而證人馬侑騂也曾經表示其與原告為親戚，係因經濟因素而將系爭房屋所有權借名登記於原告名下，故房屋出租實際上證人馬侑騂認知其有處理權限，本院認定：本件實際上訂立租約之人應是證人馬侑騂，此由證人王永康證述內容稱說是證人馬侑騂曾告訴伊房屋是證人馬告知是其借名登記給原告名下而已，可見簽約雙方並非原告授權證人馬代理訂約，而是證人馬以處理自己財產之意思而為出租，僅因被告稅務需要，才不得不以原告名義簽名其上，此由契約簽名是證人馬所為，印章是伊將辦理過戶所留存之印章交給被告蓋印，僅因原告是房屋登記名義人不得不如此，故約定租金才會由證人馬指定匯款入女兒馬少元帳戶而不是匯款給原告，蓋若是代理原告或者原告授權其出租給被告，為何出租之租金反而是匯款給馬少元而非原告？且證人王永康也證述授權與否一事是證人馬告訴證人王永康有取得原告同意簽約等語（本院卷一第80頁），即上述授權事項之告知均是證人馬獨自告知，之前威寶公司也是與其接觸簽約，況且於102年8月1日至104年7月31日此段期間，系爭房屋尚屬出租證人馬之狀態，且系爭房屋未曾交付給原告使用，全由證人馬承租、占有使用，也經證人馬證述在卷，則系爭房屋實則處於證人馬之管理狀態，則其為任何出租之管理行為均不違反常理，益見103年6月30日之租約實則應是被告與證人馬間成立之租約，僅是基於稅務考量而以原告名義出名其上而已，原告僅是系爭租約外觀名義人，被告雖抗辯證人馬提出原告之身分證影本、系爭房屋所有權狀及房屋稅之稅單等相關文件予被告辦理租賃事宜而認定原告應負表見代理責任，然證人馬證述是伊告知原告而取得上述文件，亦證稱沒有告訴原告承租者何人，由外觀而言，上述單純交付文件給證人馬之行為，實則無法據此即可認定是

原告本人已經發生「由自己之行為表示以代理權授與他人」之表見事實，或者「知他人表示其為其代理人而不為反對之意思」之外觀行為。是本件被告抗辯原告應依據民法第169條成立表見代理，核屬與實際租約事實不符而無適用餘地。

㈡關於原告依據民法第767條規定，請求被告將所占用系爭房屋使用地號1720地號如附圖所示編號1720⑴部分面積4.47平方公尺（基地台天線）、編號1720⑵部分面積1.60平方公尺（基地台主機）拆除返還上述房屋部分，以被告之系爭租約實際訂約出租人是證人馬侑騂而非原告，且原告於102年8月1日至104年7月31日期間將系爭房屋出租證人馬侑騂，而馬也證稱其與原告間關於系爭房屋之租約已經結束等語（見本院卷二第6頁），則被告使用系爭租約雖可以對證人馬侑騂主張承租人權利而繼續占用，但對於原告而言則屬無權占用，故原告訴請其拆除主文第1項之標的交還房屋，即屬有據而得准許。

㈢原告請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？

承上，原告主張系爭租約是遭偽造，然系爭租約本院認定是證人馬出租給被告而非原告所為出租，故系爭租約雖有效但是存在證人馬與被告間已經認定如前述，原告向被告根據系爭租賃契約內容，請求按每月15,000元給付之，請求期間自103年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月應給付原告15,000元相當於租金之不當得利一節，因被告抗辯自103年7月1日起至104年8月25日止之不當得利返還請求權已罹於消滅時效，原告不得再為請求等情，而查，原告起訴時間為109年8月13日，有本院收文戳記可參，故從109年8月13日回溯5年為至104年8月12日，即自103年7月1日到104年8月12日之不當得利請求權因五年間並未請求而罹於時效，而被告之租約所約定租金是每月15,000元並非10,000元，原告曾於102年8月1日至104年7月31日將系爭房屋出租馬侑騂，該租約根據證人馬侑騂證述已經於110年5、6月間結束等語（終止），原告與被告間並無任何租約存在，則被告之占用對原告而

言即屬無權占用而構成不當得利，原告受有被占用之租金損失，被告受有占用之利益，且被告雖抗辯其有按月給付承租租金，然租金是匯入馬少元帳號並非原告收取之，且該租金是被告給付承租標的之對價，對原告而言並無任何給付對價關係，故其占有受有利益，而因原告出租給證人馬之租金每月為10,000元，被告承租租金則每月15,000元，故計算被告受有相當租金之利益，參酌系爭租約約定每月15,000元應屬合理而有據，蓋被告之基地台設施是作為電信設備發話通訊使用，而該設備是基於營利而為，與被告抗辯系爭房屋面積共182.02平方公尺，約定之租金為每月10,000元，被告僅占有4樓部分空間，其通信設備約占6.07平方公尺，故根據原告與證人馬之租金比例計算應為330元一節（計算式：1萬元×6.07/182.02平方公尺＝330元），應屬無據，且本件是基於營利而為承租，無依土地法第97條規定，房屋租金應以建築物申報價額之10%為限計算之適用餘地，併此說明。故原告請求被告返還相當於租金之不當得利，應自104年8月13日起至交還主文第1項房屋日起，按月給付相當租金之不當得利為15,000元，超過此範圍之請求於法無據，應予駁回。

㈣原告請求被告給付回復原狀費用有無理由？

原告主張被告在系爭房屋內因設置系爭基地台之電線，將系爭房屋頂樓梯間之牆壁鑽洞破壞，已侵害原告對系爭房屋所有權之完整性，依民法第184條第1項前段、第213條第3項之規定，原告得向被告請求損害賠償，並請求給付回復原狀之必要費用即54,000元一節，有管線照片、修理估價單可證（本院卷一第15頁、第46頁），被告抗辯系爭防污之牆壁上僅有一水泥管線圓孔，原告主張修復費用為54,000元，而未說明前開圓孔之直徑大小及具體修補施作之工法，與社會常情不符云云，然根據原告之估價單項目記載包含：打壁、土水修補、廢棄物清理、油漆、管理工資等項，以管線圓孔之修復過程，上述項目合於一般工程施作需要，故原告依據侵權行為法律關係修復受害物核屬有據而得准許。

七、綜上所述，本件原告依據民法第767條、第179條、第184條之法律關係請求被告於如主文第1至3項範圍為有理由，超過部分於法無據，應駁回之。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

九、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1 項第3款規定，應依職權宣告假執行。並斟酌被告陳明院供擔保請准許免為假執行之聲明宣告被告如預供如主文第5項擔保，得免為假執行。又被告第2項之反供擔保金是根據准許請求之104年8月13日算至111年1月19日宣判日已經到期之各期不當得利金合計得出：【（104.8.13至111.1.13止，共計5年又8個月，計算如下：（12× 5年＋8個月）x 15,000元而得出102萬元】，並此說明。又因被告部分敗訴之不當得利範圍無徵收裁判費，故訴訟費用仍由被告於返還主文第1項全部敗訴範圍全額負擔之。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　19　　日

屏東簡易庭　　法　官　潘　快

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　鍾嘉芸