

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2279號

原告 曾國松

訴訟代理人 莊欣婷律師

被告 台灣卡多摩嬰童館股份有限公司

法定代理人 黃瑞桐

訴訟代理人 楊蕙謙律師

林光彥律師

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國109年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新北市○○區○○段○○○○○號，門牌號碼：新北市○○區○○路○○號1、2樓房屋遷讓返還原告。

二、被告應將設於前項地址上之被告台灣卡多摩嬰童館股份有限公司三峽中華分公司之工商登記移除。

三、被告應自民國108年8月1日起至遷讓返還第一項房屋及移除前項工商登記之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一至三項於原告以新臺幣玖拾參萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰柒拾捌萬壹仟零肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼為新北市○○區○○路○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。系爭房屋為營業用店面。被告未與原告簽訂任何租約，卻無權占有系爭房屋進行營業，原告多次告知被告應與原告簽訂租約、給付原告房租，否則應遷離，被告未予理會。被告表示曾與訴外人久旭實業有限公司（下稱久旭公司）或訴外人曾武雄（即原告之父親）簽署租約，原告表示久旭公司及曾武雄並無代理原告簽署系爭房屋租約之權限，因被告置之不理，原告遂陸續為下述之發函通

知：

- 1.民國107年8月23日以三峽中山郵局存證號碼000157存證信函通知久旭公司及曾武雄其等並無代理原告簽署租約之權限，應停止續行為此侵害原告權益之行為（原證5）。
- 2.107年9月25日以臺北市府郵局存證號碼000497存證信函通知被告以：曾武雄及久旭公司並無代理原告簽署租約之權限，被告係無權占用系爭房屋事（原證6）。
- 3.108年4月10日以電子郵件再次通知被告以：久旭公司及曾武雄均無權代理原告簽署租約，被告係無權占用系爭房屋，並通知被告，原告並發現被告辦理三峽中華分公司登記時所使用之同意書（原證8）為偽造，原告從未簽署該份同意書，並就該同意書將提起刑事訴訟乙事（原證7）。
- 4.108年7月2日以三峽中山郵局存證號碼000133存證信函通知被告無權占有系爭房屋及原證8同意書係屬偽造事（原證9）。
- 5.108年7月29日以三峽中山郵局存證號碼000147存證信函催告被告於108年8月1日遷離系爭房屋並回復原狀（原證10）。因被告置之不理，續行占用系爭房屋進行營業，故原告提起本件訴訟。

(二)被告應返還系爭房屋與原告：

被告無合法使用權源，卻占有使用系爭房屋，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將無權占有之系爭房屋返還予原告。

(三)被告應將設於系爭房屋地址上之被告台灣卡多摩嬰童館股份有限公司三峽中華分公司之商工登記移除：

原告未曾同意被告公司於系爭房屋辦理工商登記，故原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告應將設於系爭房屋地址上之被告台灣卡多摩嬰童館股份有限公司三峽中華分公司之商工登記移除。

(四)被告應返還不當得利與原告：

據被告所提被證9之租約所示，被告自108年8月1日起至113

01 年7月31日止，向久旭公司承租系爭房屋之每月租金為新臺
02 幣（下同）126,000元。又原告曾告知被告以：久旭公司及
03 曾武雄並無代理原告簽署系爭房屋租約之權限，原告除數度
04 口頭告知外，並以原證6、7、9、10書面通知被告，故縱使
05 被告曾誤信曾武雄或久旭公司有代理本人簽署租約之權限而
06 有表見代理情事，業因被告收到原告107年9月8日存證信函
07 （原證6）之日起，被告應已知悉曾武雄及久旭公司無代理
08 權限乙事。是被告無權占用系爭房屋，原告依民法第184條
09 第1項前段及第179條規定，訴請被告自108年8月1日起至返
10 還系爭房屋及移除被告公司三峽中華分公司於系爭房屋之商
11 工登記之日止，按月給付原告每月126,000元之相當於該月
12 份租金之不當得利。

13 (五)並聲明：（見本院卷第139、443頁）

- 14 1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
- 15 2.被告應將設於系爭房屋地址上之被告台灣卡多摩嬰童館股份
16 有限公司三峽中華分公司之商工登記移除。
- 17 3.被告應自108年8月1日起至遷讓返還系爭房屋及移除前項商
18 工登記之日止，按月給付原告126,000元。

19 二、被告則抗辯：

20 (一)被告非無權占用系爭房屋，原告依民法第767條第1項規定請
21 求被告返還系爭房屋，並無理由：

- 22 1.先位主張：原告與久旭公司成立借名登記，久旭公司與被告
23 就系爭房屋成立租賃契約，被告並非無權占有：
 - 24 (1)依證人曾武雄於本件108年11月11日言詞辯論程序之證述，
25 可知系爭房屋係由久旭公司支付購買系爭房屋之價金及利息
26 ，系爭房屋之房屋稅亦係久旭公司支付，且久旭公司之法定
27 代理人即證人曾武雄持有系爭房屋之所有權狀。故久旭公司
28 係以原告之名義購買系爭房屋，原告僅為系爭房屋之出名人
29 ，應可認原告與久旭公司間就系爭房屋成立借名登記契約。
 - 30 (2)從而，久旭公司僅係委任原告作為出名人，依最高法院106
31 年度台上字第2678號民事判決意旨，久旭公司仍得就系爭房

01 屋為管理、使用、處分，久旭公司出租系爭房屋予被告為有
02 權出租。故被告得以與久旭公司間之租賃契約為占有權源，
03 被告並非無權占有。

04 2.備位主張：縱認原告與久旭公司間未成立借名登記契約，原
05 告亦已授與久旭公司出租系爭房屋之代理權：

06 (1)證人吳桂枝本件108年11月11日言詞辯論期日證述如下：「
07 (問：上開房地購入之後做何使用？)購入之後沒多久就出
08 租，是曾武雄跟卡多摩公司簽署的租約。」、「(問：為何
09 由曾武雄出租？)因為曾國松公司的業務繁忙無暇管理。」、
10 「(問：租金是何人收取？)是曾武雄在收取。」、「(問：
11 被證2上曾國松及曾武雄的簽名是否為他們親自簽名？
12)是的。」。

13 (2)查被告於98年間與久旭公司就系爭房屋成立租賃契約(被證
14 4)，並經久旭公司法定代理人曾武雄告知其為原告之父，
15 原告已授與久旭公司出租系爭房屋之代理權等語，並出具「
16 98年1月5日不動產委託書(承諾書)」(被證2)。該委託
17 書為原告親簽，且租金係由久旭公司法定代理人曾武雄收取
18 ，業經原告所傳喚之證人吳桂枝證述明確。從而，原告已授
19 與久旭公司出租系爭房屋之代理權。

20 (3)至久旭公司雖未以原告之名義與被告簽訂租賃契約，惟久旭
21 公司有代理原告之意思，被告亦可得而知，久旭公司為隱名
22 代理。故久旭公司代理原告與被告簽訂租賃契約，直接對原
23 告發生效力，被告占有系爭房屋之占有權源為租賃契約，被
24 告非無權占有。

25 (4)另久旭公司與原告間之借貸關係，及久旭公司法定代理人曾
26 武雄與原告間之爭議，不影響原告已授與久旭公司代理權之
27 事實，併予敘明。

28 3.再備位主張：縱認原告與久旭公司間未成立借名登記契約，
29 且原告未授與久旭公司代理權(假設語氣)，原告之行為亦
30 已構成表見代理：

31 (1)縱認原告實際上並未授與訴外人久旭公司代理權(假設語氣

，並非事實），惟查：原告出具系爭房屋之不動產委託書（被證2），授權久旭公司負責出租系爭房屋，表面上足使被告相信久旭公司有代理權，該當民法第169條前段規定「自己之行為表示以代理權授與他人」，原告應依上開規定對被告負表見代理授權人之責任。

(2) 次查，自被告於98年8月1日承租系爭房屋起，近10年來原告皆未曾為反對之表示，又被告之三峽中華分公司於98年8月21日設立登記於系爭房屋之地址迄今亦逾10年，此類登記事項為公開之資訊，原告難以諉為不知，然原告亦皆無任何異議，已屬民法第169條前段規定「知他人表示為其代理人而不為反對之表示」，原告亦應依此對被告負表見代理授權人之責任。

(3) 再查，原告成立之永碩國際實業有限公司（下稱永碩公司）位於新北市○○區○○路○○○○號2樓（被證11），系爭房屋與原告成立之永碩公司所在地為相鄰之房屋，且被告承租系爭房屋有對外懸掛「卡多摩嬰童館」之明顯招牌（被證12），難認原告不知系爭房屋出租予被告，原告之行為已構成民法第169條前段規定「知他人表示為其代理人而不為反對之表示」。因而，致被告誤認久旭公司確有代理權而與之成立法律行為，原告自應負授權人之責任。

(4) 至原告稱縱使有表見代理之情事，業因被告收受原告107年9月8日存證信函之日起，已知悉久旭公司無代理權限等語，惟查：被證2委託書上業已載明「委託人同意於借貸未清償前，上不動產委託『受託人』就租賃、管理、修繕、銀行借貸之代償收支及維護全權負責處理至借貸全額清償為止。」。原告107年9月8日存證信函未提出任何證據加以佐證委託書係偽造或其與久旭公司間之借貸已清償。又被告亦曾於108年7月15日以樹林大同000099號存證信函請原告提出上開證據以實其說（被證10），然原告皆未為之，被告實難得知原告從未授權久旭公司代理簽署租約或委託書已失效，原告對於被告仍應負表見代理之授權人責任。

01 (5)是以，原告既應對被告負表見代理授權人之責任，即受108
02 年7月22日租賃契約（被證9）之拘束，不得主張被告無權占
03 有系爭房屋，原告依民法767條第1項規定請求被告返還系爭
04 房屋，並無理由。

05 (二)被告使用系爭房屋非無法律上原因，原告主張被告應返還不
06 當得利，並無理由：

07 被告就現占有系爭房屋之權源，為與久旭公司間之租賃契約
08 ，或久旭公司代理原告與被告成立之租賃契約（見被證4至
09 被證9），而該租賃契約對原告直接發生效力，業如前述。

10 是系爭房屋租賃契約既存在，則被告受有使用系爭房屋之利
11 益，即非無法律上原因，原告基於民法第179條前段之不當
12 得利請求權請求被告返還相當於租金之不當得利，自非可採
13 。

14 (三)原告之請求屬權利濫用及違反誠信原則：

15 1.自被告98年間與久旭公司簽訂租賃契約，已長達10年，原告
16 成立之永碩公司即位於系爭房屋隔壁2樓，從而可認原告就
17 被告使用系爭房屋確實知情，苟原告認為被告無權占有系爭
18 房屋，卻從未向被告提出異議，已有可議。

19 2.原告僅為系爭房屋形式上之借名登記所有人，並不能為系爭
20 房屋之使用、管理、收益，其向被告請求返還系爭房屋並請
21 求不當得利，係以損害被告與久旭公司間租賃契約所取得之
22 權利為主要目的，原告之請求屬權利濫用；且原告此項請求
23 違反其自行簽署之被證2委託書，亦屬行使權利違反誠實及
24 信用方法，而有違反誠信原則。故原告之請求違反民法第14
25 8條之規定，洵屬無據。

26 (四)答辯聲明：

27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
30 堪認定：

31 (一)坐落新北市○○區○○段○○○○○號（重測前為礁溪段7751建

號），門牌號碼：新北市○○區○○路○○號（1、2樓）之系爭房屋，係於97年9月11日以買賣為原因，移轉所有權登記至原告名下迄今。並有系爭房屋之建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第17頁）。

(二)被證2之98年1月5日「不動產委託書（承諾書）」（下稱被證2委託書）之立委託書人欄「曾國松」之簽名為真正，此為原告所未爭執，並有被證2之「不動產委託書（承諾書）」影本附卷可稽（見本院卷第69頁），及經原告聲請之證人吳桂枝（即被證2委託書之見證人）證述在卷（見本院卷第141頁）。

(三)被證3之98年1月15日「不動產委託書（承諾書）」（下稱被證3委託書）之立委託書人欄「曾國松」之印文，為原告之父親曾武雄所蓋，並未經原告同意，有被證3之「不動產委託書（承諾書）」影本附卷可稽（見本院卷第71頁），及經被告聲請之證人曾武雄證述在卷（見本院卷第151頁）。

(四)久旭公司負責人為原告之父親曾武雄，曾武雄有以「久旭公司」為出租人名義，與被告公司就系爭房屋簽立被證4至被證9之房屋租賃契約書，將系爭房屋自98年8月1日起出租與被告公司營業使用迄今。並有被證4至被證9之房屋租賃契約書影本附卷可稽（見本院卷第73至85頁），及經被告聲請之證人曾武雄證述在卷（見本院卷第151至152頁）。

(五)被告公司之三峽中華分公司，自98年8月21日設立登記時起，其登記所在地即在「新北市○○區○○路○○號」迄今。並有被告公司及其三峽中華分公司之經濟部商工登記公示資料、新北市政府108年3月21日新北府經司字第1088018671號函影本暨同意書影本附卷可稽（見本院卷第23、25、35至37頁）。

四、本件爭點與本院之判斷：

原告主張：被告未與原告就系爭房屋簽訂任何租約，卻無權占用系爭房屋營業迄今，原告多次告知被告應與原告簽訂租約、給付原告房租，否則應遷離，被告未予理會，被告表示

01 曾與訴外人久旭公司或曾武雄簽署租約，原告已向被告表示
02 久旭公司及曾武雄並無代理原告簽署系爭房屋租約之權限，
03 被告仍續與久旭公司曾武雄簽立租期自108年8月1日起至113
04 年7月21日止之被證9之租約，繼續占用系爭房屋，且原告未
05 曾出具同意書，同意被告將其三峽中華分公司所在地設立於
06 系爭房屋。故原告依民法第767條第1項前段請求被告返還系
07 爭房屋，及依民法第767條第1項中段請求被告將設於系爭房
08 屋之被告公司三峽中華分公司商工登記移除，並依民法第17
09 9條、第184條第1項前段請求被告給付自108年8月1日起無權
10 占用系爭房屋之相當於租金之不當得利每月126,000元等語
11 。被告則否認為無權占用系爭房屋，亦否認有何不當得利，
12 並以前開情詞為辯。經查：

13 (一)關於原告請求被告返還系爭房屋及將設於系爭房屋之被告公
14 司三峽中華分公司之工商登記移除部分：

15 1.被告抗辯：被告先位主張，系爭房屋為久旭公司以原告名義
16 所購買，而借名登記於原告名下，原告與久旭公司間有借名
17 登記契約關係，原告僅為系爭房屋之出名人，久旭公司仍得
18 就系爭房屋為管理、使用、處分，自有權將系爭房屋出租與
19 被告，故被告非無權占用等語。惟原告否認與久旭公司間就
20 系爭房屋有借名登記契約關係存在，並主張系爭房屋為原告
21 所購買，並非借名登記，原告亦未向久旭公司借款等語。茲
22 查：

23 (1)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
24 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
25 產為出名登記之契約。是借名登記為契約之一種，須當事人
26 互相表示意思一致，始能成立。當事人主張借名登記契約者
27 ，應就該借名登記之事實負舉證責任。故本件應由被告就其
28 抗辯系爭房屋為久旭公司借名登記於原告名下一節先負舉證
29 之責，倘被告先不能舉證以實之，則原告就被告上開抗辯所
30 為之主張即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，仍不能為
31 被告有利之判斷。

01 (2) 被告聲請之證人即原告之父親曾武雄雖到庭證稱：我是久旭
02 公司負責人。被證2委託書是我簽的，我跟原告簽的。（問
03 ：請說明簽立被證2委託書之緣由？）當時有點狀況，原告
04 的財物有點不乾淨，因為他有一些帳款不清，有的要付給大
05 陸的錢，工資、貨款，有些在大陸應付帳款，公司不需要負
06 擔，原告也拿來報帳，後來又有第三人吳桂枝說曾國松賺的
07 錢為什麼要給別人用，吳桂枝說的別人沒有指名道姓，但是
08 那時候我個人跟久旭公司都有匯錢出去給我大女兒，原告有
09 意見，但是原告沒有直接跟我講，都是吳桂枝跟我講的，我
10 發覺狀況不對，就用曾國松的名義去借名登記買了不動產，
11 買了5間不動產，我就全部叫原告授權出來，就寫了被證2的
12 委託書，包含買賣資料、所有權狀都在我的手上，我今天有
13 帶來，（庭呈建物所有權狀正本5張，及土地所有權狀正本5
14 張）。（問：被證2委託書上記載曾國松以股東往來或借貸
15 方式先後向久旭公司取得現金新臺幣1億5千萬元。是否確有
16 此事？有無該款項支出之證明？）這個是該委託書上寫的5
17 棟房子的價值，因為購買上開房屋的價金是久旭公司支付的
18 ，我有支出的證明，原委託買賣協議書也有帶來（提出預定
19 買賣協議書影本1份、本票影本1張、付款明細1張、彰化銀
20 行放款利息收據22張、支票影本16張，均為影本）上開資料
21 都是久旭公司支付不動產價金的證明，其中支票的部份是給
22 中華路房地地的三成前期款，其餘的尾款是跟彰化銀行貸款的
23 ，是用曾國松的名字去貸款的，是我去辦的，原告有去簽名
24 ，貸款利息我用原告的戶頭帳號是00-00000-000彰化銀行三
25 峽分行的帳戶去繳納的，這個帳戶實際上是久旭公司在使
26 用。被證3委託書這份是當時被告說要公司登記，我先蓋章給
27 被告的，上面曾國松的印文是我蓋的，這顆章本來就是在久
28 旭公司裡面，因為當時原告在公司上班有領薪水。（問：證
29 人在被證3委託書蓋用曾國松的印章，有沒有得到曾國松的
30 同意？）我沒有跟原告說，因為一切都是我在處理，本來那
31 顆章就在公司，那是領薪水的便章。（問：所以曾國松並沒

有同意你在被證3委託書上面蓋章？）因為更早有一份他有簽名，就是被證2有授權，所以我才自己簽了被證3委託書，我沒有跟原告講，因為這個租金收入，包含原告和吳桂枝的薪水有一部分是從這裡支出的。我有以久旭公司名義，自98年8月1日起將系爭房屋出租給被告公司迄今，並先後簽立被證4至被證9之租賃契約書，被證4至被證9之租賃契約之出租人均為久旭公司。我是以久旭公司的名義出租，不是以原告的名義出租。系爭房屋的租金是我在收，我在管理，在公司調配，做公司營運週轉使用，包含剛才我提過原告的薪水有一部分從這裡出來。問：（提示本院卷第37頁之同意書）此份同意書是否證人所製作？其上曾國松之簽名是何人所簽？V這是我做的沒有錯，上面曾國松的簽名是我簽的。因為都是我在管理，當時原告也在公司上班，因為原告不管這個事情，是我在管，所以我也沒有跟原告講，但是原告知道，原告後來因為在98年或是99年間原告發生更嚴重的財物問題，我把原告趕出去叫他不要在這裡上班，上開同意書是在原告離開之前的事情。系爭房屋之所有權狀從買進來一開始就在我手上，包括每年應繳的房屋稅，一直到103年都是我負責在轉帳和繳納。我收到原證5之存證信函，我不理會，因為這無理取鬧，因為這不是原告的東西，一毛錢都沒有出。（庭呈伯爵花園預定買賣協議書影本一份）上開買賣都是我在處理，這份買賣協議書的正本也在我手上，今天沒有帶來，包括所有購屋、交屋的細節都在我手上。（問：證人收到原證5之存證信函後，為何還與被告公司繼續簽訂被證9之租約？）我認為是久旭公司的東西，因為原告一毛錢都沒有付。另外到103年房屋稅都是我在繳（提出103年房屋稅繳款書以及轉帳繳納證明影本各1張、彰化銀行放款利息收據24張）等語（見本院卷第148至155頁）。

- (3) 然證人曾寶慧證稱：我跟原告是兄妹關係。系爭房屋是90幾年間原告買進來的，…原告買的前後我就知道這件事情，因為那時候原告有出錢買另一棟房子給我，原告買房子給我的

01 時候是94年的時候，當時我爸爸曾武雄說這是我的婚前財產
02 ，因為我爸爸說原告那時候做貿易賺了很多錢，所以可以出
03 錢幫我買房子作為婚前財產。系爭房屋是原告出錢買的，因
04 為我們在吃飯聚餐的時候我爸爸會講，我爸爸有說原告買了
05 5、6間房子，有包括系爭房屋，這些話都是在97年前說的，
06 我記得很清楚。…系爭房屋所有權狀本來在原告手上，我在
07 三峽我們的老家中山路那邊有看過，這也是97年前的事情。
08 因為我們家有發生家變，我父親做了一些恐怖的事情，我很
09 怕我父親報復我，在98、99年的時候，我父親私下幫原告前
10 妻的第二個小孩做DNA檢驗，驗出來不是原告的孩子，我父
11 親要我簽一個本票，不知道是欠曾武雄或是久旭公司的本票
12 ，說這樣原告才會卸下心防也簽一個本票，這樣原告跟他的
13 前妻打離婚官司的時候才不會去分原告的財產，他說離婚打
14 完，確定離婚了，他會把上開資料銷燬，結果在108年1月的
15 時候傳簡訊給我先生說我欠他一億元要告我，實際上我簽上
16 開一億元本票只是我爸爸說要原告卸下心防，想說妹妹簽了
17 ，爸爸不會害他，我後來才知道原告也有簽本票。大約97年
18 間，原告在三峽中山路的辦公室整理資料，那裡是我們的老
19 家，2、3樓是住家，1樓是當久旭公司的辦公室，我有看到
20 原告整理的資料裡面有權狀，有很多的權狀，那些權狀本來
21 是放在辦公室桌子的抽屜裡面，原告在整理他的資料，所以
22 把那些東西放在桌子上，我好奇有去翻，有中華路的權狀，
23 還有板橋文化路一段的權狀，這個桌子是原告的個人工作桌
24 。（問：原告有沒有請證人幫忙到老家找不動產權狀？）有
25 ，是在100年以後的事情，我只要有回去，只要辦公室開著
26 我就會去原告位子找一下，原告就是叫我找包含系爭房屋在
27 內的不動產權狀的資料，還有任何原告留在三峽老家的東西
28 ，我都幫他找過了，我只有在2樓房間找到小孩的衣服，原
29 告只有說他可能忘記放在哪裡，要我幫他找找。…原告第一
30 次結婚後是跟太太住在板橋文化路1段，那是93年的事情。
31 因為我爸爸債務不清不楚，後來原告說他受不了，要另外開

公司，所以原告應該是99年之後就沒有在中山路老家1樓，而將工作室搬離該處等語（見本院卷第443至448頁）。證人王端證稱：原告是我兒子，曾武雄是我先生。系爭房屋是原告做事業賺錢買的，這我知道，原告是在做進出口貿易，原告買系爭房屋的時候我有看到，…系爭房屋是何時買的我忘記了，買的時候原告有跟我講，原告有跟我講他有買房子，我的親戚也會說，說我兒子很厲害，還有那時候我自己住的房子，原告幫我整修，原告也有買房子給我小女兒曾寶慧。系爭房屋買賣價金我不清楚，是用美金寄到公司再由公司轉換成新臺幣讓原告支付價金。…系爭房屋所有權狀本來是在原告手上，後來我們搬到板橋建國街住了11年，何時搬的我不記得，後來才又搬到文化路。因為原告有說他找不到所有權狀，叫我幫忙找，我還叫我女兒也幫忙找，本來是放在老家，後來搬出來之後就找不到所有權狀等語（見本院卷第448至452頁）。是已無從僅憑證人曾武雄持有系爭房屋之所有權狀正本等文件，而得證明系爭房屋為久旭公司所購買而借名登記於原告名下。

- (4) 至證人曾武雄所提96年4月24日系爭房屋預定買賣協議書影本1份（見本院卷第169至172頁），雖記載買方為曾武雄，然此份預定買賣協議書並非正式之買賣合約，此參該預定買賣協議書第7條約定可明（見本院卷第172頁），遑論其上所載買方並非久旭公司。而原告所提系爭房屋暨坐落土地之房屋預定買賣契約書影本、土地預定買賣契約書影本各1份（見本院卷第283至314頁），其上所載買賣標的與上開證人曾武雄所提預定買賣協議書上所載標的相同，堪認此二份契約書為系爭房屋及坐落土地之正式買賣契約，而該二份契約書記載之買方為原告曾國松，並非曾武雄或久旭公司。另證人曾武雄所提彰化銀行放款利息收據影本22紙（見本院卷第173至180頁），其上戶名均為「曾國松」；且依原告所提系爭房屋向彰化商業行辦理抵押貸款之借據影本（見本院卷第349至356頁），其上所載借款人為原告曾國松。證人曾武雄所

01 提系爭房屋103年度新北市政府稅捐稽徵處房屋稅轉帳繳納
02 證明影本、繳款書影本各1紙（見本院卷第205、208頁），
03 其上所載納稅義務人均為「曾國松」，且原告亦提出其持有
04 之系爭房屋新北市政府稅捐稽徵處103年度全期房屋稅轉帳
05 繳納通知（代繳款書）暨繳納證明書影本各1紙（見本院卷
06 第375至377頁）、新北市政府稅捐稽徵處104至107年期房屋
07 稅轉帳繳納證明影本、108年全期房屋稅繳納證明書影本各1
08 紙（見本院卷第379至387頁）、103至108年度地價稅轉帳繳
09 納證明影本各1紙（見本院卷第401至421頁）為證。是證人
10 曾武雄雖持有系爭房屋之上開部分文件，仍不足以證明系爭
11 房屋為久旭公司所購買而借名登記於原告名下。

- 12 (5) 且查，被告所提書立日期為98年1月5日之被證2委託書，其
13 內容為：「立委託書人：曾國松（以下簡稱委託人）座落於
14 台北縣○○鎮○○街○○○○○號一、二樓，台北縣○○鎮○○
15 路○○號，台北縣○○鎮○○路○○○巷○○號等共五標的物不動
16 產，由於購買時以股東往來或借貸方式先後向：久旭實業有
17 限公司（以下簡稱受託人）取得現金共新台幣壹億伍仟萬元
18 整。委託人同意於借貸未清償前，上不動產委託『受託人』
19 就租賃、管理、修繕、銀行借貸之代償收支及維護全權負責
20 處理至借貸全額清償為止。…」（見本院卷第69頁）。是依
21 被證2委託書內容之文義，原告是以股東往來或借貸方式向
22 久旭公司借款來購買包含系爭房屋在內之不動產，並與久旭
23 公司約定於該借款未清償以前，將系爭房屋等不動產委託「
24 受託人」久旭公司為租賃、管理等至借款清償為止。故依被
25 證2委託書之內容觀之，系爭房屋顯然為原告所購買，久旭
26 公司則係經原告之授權，才取得系爭房屋出租、管理等權限
27 ，並非久旭公司借用原告名義購買系爭房屋，而仍自行保有
28 系爭房屋管理、使用、處分權限。與證人曾武雄證述是其借
29 用原告名義購買系爭房屋等情，已然不符。再者，久旭公司
30 既基於原告簽立被證2委託書之授權，自98年1月5日起全權
31 負責系爭房屋租賃、管理、修繕、銀行借貸之代償收支及維

護等事項，則曾武雄自有可能因此而持有系爭房屋之所有權狀、銀行貸款利息繳納收據、房屋稅單等相關文件。益證單憑曾武雄持有系爭房屋之上開文件，並不能證明系爭房屋為久旭公司所購買，而借名登記於原告名下。又證人曾武雄為久旭公司負責人，其就久旭公司與原告間有無訂立系爭房屋借名登記契約關係一節，與原告係處於對立之立場，具絕對之利害關係，本無從單憑其證詞即可認系爭房屋為久旭公司借名登記於原告名下。遑論證人曾武雄既證稱被證2委託書為其要求原告所簽立，然其前開證詞，竟與被證2委託書之內容截然不符；另被告所提被證3委託書，則經證人曾武雄證稱為其自行蓋用原告之印章所書立，並未告知原告，並稱：因有被證2委託書之授權，所以其才自己簽了被證3委託書等語（見本院卷第151頁）。而查被證3委託書之內容略以：委託人曾國松因工作需要往返中國、美國、澳洲等地，無暇管理系爭房屋，又因銀行貸款先後由受託人久旭公司負責人擔保，故委託人同意於銀行借貸未清償前，系爭房屋委託受託人就租賃、管理、修繕、銀行借貸之代償收支及維護全權負責處理至借貸全額清償為止（見本院卷第71頁）。益證曾武雄前開所謂系爭房屋為久旭公司所有之證詞，與事實不符，而無可採。

(6) 此外，被告未能提出其他證據足資證明系爭房屋為久旭公司以原告名義所購買，而借名登記於原告名下，則被告抗辯原告僅為系爭房屋之出名人，久旭公司就系爭房屋仍保有管理、使用、處分權，而有權將系爭房屋出租與被告云云，即無可採。

2. 被告次抗辯：被告備位主張，縱認原告於久旭公司就系爭房屋未成立借名登記契約，原告亦已授與久旭公司出租房屋之代理權，並經久旭公司法定代理人曾武雄告知被告以：其為原告之父，原告已授與久旭公司出租系爭房屋之代理權，並出具被證2委託書一節。則查：

(1) 按民法第103條第1項規定：「代理人於代理權限內，以本人

名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」，是所謂代理，係代理人於代理權限內，以本人之名義，為意思表示或受意思表示。故縱有代理權，而與第三人為法律行為時，非以本人名義為之者，亦不成立代理。又代理人未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，雖仍對本人發生代理之效力，即所謂之「隱名代理」，惟究以代理人有代理之意思，即有使代理行為之效力歸屬本人，而為相對人所明知或可得而知，始足當之。如代理人當時係以自己之名義而為，即非以代理人之資格而為，已甚明顯者，仍不能認其為代理他人而為。此有最高法院70年度台上字第2160號、103年台上字第1032號、103年台上字第781號裁判可參。

(2) 本件系爭房屋係經久旭公司負責人曾武雄以「久旭公司」為出租人名義，自98年8月1日起出租與被告公司，並分別與被告公司簽立被證4至被證9之房屋租賃契約書，約定租賃期間依序為：被證4：自98年8月1日起至103年7月31日止（見本院卷第73至75頁）、被證5：自103年1月1日起至103年12月31日止（見本院卷第77頁）、被證6：自104年1月1日起至104年12月31日止（見本院卷第79頁）、被證7：自105年1月1日起至105年12月31日止（見本院卷第81頁）、被證8：自106年1月1日起至108年7月31日止（見本院卷第83頁）、被證9：自108年8月1日起至113年7月31日止（見本院卷第85頁）。上開租賃契約所載之出租人皆為「久旭公司」，並非原告。

(3) 而被告於本件訴訟原先答辯以：原告授權久旭公司代理原告與被告簽訂系爭房屋之租賃契約，原告應受租賃契約效力所拘束等語（見本院卷第57頁）。嗣又改稱：原告與久旭公司就系爭房屋成立借名登記，久旭公司與被告就系爭房屋成立租賃契約等語（見本院卷第154、457頁）。就系爭房屋租賃契約關係究係存在被告公司與何人之間，前後所辯不一。經本院詢問被告以：被告主張與被告訂立系爭房屋租賃契約關

01 係之人，究竟為久旭公司，還是原告（只是由久旭公司代理
02 ）？被告究竟是向何人承租系爭房屋？（見本院卷第453頁
03 ）被告雖謂：被告的認知是久旭公司出面跟被告訂租約，被
04 告先位主張是久旭公司為出租人，因為是借名登記，如果借
05 名登記不成立，久旭公司跟原告之間也是隱名代理的關係，
06 基於原告是屋主，被告也是可得而知隱名代理的關係，此時
07 租賃契約就是存在原告與被告之間，縱使沒有隱名代理的代
08 理權，原告也不爭執被證2委託書為其所簽署，其行為亦有
09 表見代理的情形等語（見本院卷第453頁）。然證人曾武雄
10 已證稱：伊是以久旭公司名義，自98年8月1日起將系爭房屋
11 出租給被告公司迄今，並先後簽立被證4至被證9之租賃契約
12 書，出租人均為久旭公司。伊是以久旭公司的名義出租，不
13 是以原告的名義出租。租金是伊在收，伊在管理，在公司調
14 配，做公司營運週轉使用，包含原告的薪水有一部分從這裡
15 出來。（問：證人將系爭房屋出租給被告公司，有無告知何
16 以出租人不是屋主曾國松，而是久旭公司？）被告沒有問我
17 這個問題，只要我提示使用執照，因為公司登記要使用執照
18 ，上面也有所有權人的名字。我有收到原告原證5之存證信
19 函，我不理會，因為這無理取鬧，因為這不是原告的東西。
20 （問：證人收到原證5之存證信函後，為何還與被告公司繼
21 續簽訂被證9之租約？）我認為是久旭公司的東西，因為原
22 告一毛錢都沒有付。被告說我手上有委託書所以就繼續跟我
23 簽（租約）等語（見本院卷第151至153頁）。是久旭公司顯
24 然並無代理原告與被告訂立系爭房屋租賃契約，而使該租賃
25 契約之效力直接歸屬本人即原告之代理意思，亦無任何以原
26 告之名義與被告成立系爭房屋租賃契約之意思甚明。故系爭
27 房屋之出租人應為久旭公司，系爭房屋之租賃契約關係應係
28 存在久旭公司與被告公司之間，並無所謂久旭公司代理原告
29 ，或隱名代理原告，而與被告公司訂立系爭房屋租賃契約之
30 可言。故久旭公司與被告公司間之系爭房屋租賃契約關係，
31 其效力自不及於原告。

01 3.被告復抗辯：被告再備位主張，縱認原告於久旭公司就系爭
02 房屋未成立借名登記契約，且原告未授與久旭公司代理權，
03 原告之行為亦已構成表見代理，應依民法第169條規定負授
04 權人之責任一節。則查：

05 (1)按民法169條規定：「由自己之行為表示以代理權授與他人
06 ，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三
07 人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知
08 者，不在此限。」。是表見代理係指代理人雖無代理權，而
09 因有可信其有代理權之正當理由，遂由法律課以授權人責任
10 之謂。故表見代理在本質上仍屬無權代理，自以行為人未經
11 本人授與代理權而以本人名義所為之代理行為始有適用。意
12 即，無權代理或表見代理，除欠缺代理權外，非具備代理其
13 他之要件，不能成立。故無代理權，又非以他人代理人名義
14 而與第三人為法律行為者，當不發生無權代理因本人承認而
15 對本人發生效力，或使本人負表見代理授權人責任之問題。
16 至無權利人就權利標的物，以自己名義與第三人成立契約後
17 ，縱經有權利人之「承認」，尚難因此而謂有權利人已變為
18 該契約之訂約當事人。此有最高法院71年度台上字第189號
19 、70年度台上字第2160號裁判要旨可參。

20 (2)本件久旭公司自始即係以自己為出租人之意思，且以自己為
21 出租人名義，與被告公司訂立系爭房屋之租賃契約，並無以
22 原告之名義，亦無代理原告之意思，與被告訂立系爭房屋租
23 賃契約，故系爭房屋之租賃契約關係是存在久旭公司與被告
24 公司之間，業如前述。因此，無論原告有無授與久旭公司代
25 理原告出租系爭房屋之代理權，久旭公司與被告間之系爭房
26 屋租賃契約，效力均不及於原告，亦無表見代理之適用。故
27 被告再備位抗辯原告應依民法第169條表見代理之規定負授
28 權人之責任云云，洵屬無據。

29 4.被告又以：被告自98年間與久旭公司簽訂系爭房屋租賃契約
30 已以長達10幾年，此為原告所明知，卻從未向被告提出異議
31 ，是原告本件請求被告返還系爭房屋及給付相當於租金之不

01 當得利，是以損害被告與久旭公司間租賃契約所取得權利為
02 主要目的，為權利濫用，且違反原告自行簽署之被證2委託
03 書，亦屬行使權利違反誠信原則一節。則查：

- 04 (1)原告不爭執其有簽立被證2委託書，雖其主張被證2委託書內
05 容關於原告以股東往來或借貸方式向久旭公司取得現金1億5
06 千萬元等內容並不實在，係虛偽意思表示所簽立，原告實際
07 並未向久旭公司借款等語。而原告聲請之證人即被證2委託
08 書上之見證人吳桂枝亦證稱：被證2委託書上吳桂枝的簽名
09 是我簽的，因為當時原告跟他當時的妻子有離婚的風險，因
10 為原告的妻子外遇，曾武雄為了防止原告的妻子在經過離婚
11 訴訟分配婚後財產，所以曾武雄告訴我還有原告以及曾武雄
12 的小女兒曾寶慧，他算了原告的身家資產，估計有1億5千萬
13 元，於是在98年1月5日曾武雄做了假的不動產承諾書跟1億5
14 千萬元之本票，要原告簽，並且要我當見證人，曾武雄同時
15 告訴我，為了取信原告，他也讓小女兒曾寶慧簽了1張1億的
16 本票，因為我當時在久旭公司已經工作將近13年，對曾武雄
17 十分信任，也礙於他是老闆我是員工，無法拒絕曾武雄看似
18 合情合理的要求，所以勉為其難的簽下見證人，簽這份被證
19 2的書面的用意是為了防止原告的前妻透過離婚訴訟分配原
20 告的婚後財產。實際上完全沒有1億5千萬元的借貸關係。…
21 系爭房屋是原告出資購買等語；惟其並證稱：系爭房屋購入
22 之後沒多久就出租，是曾武雄跟被告公司簽署的租約。（問
23 ：為何由曾武雄出租？）因為原告公司的業務繁忙無暇管理
24 。租金是曾武雄在收取。租金收取之後作何使用我不清楚等
25 語（見本院卷第140至143頁）。可認原告確有委以久旭公司
26 出租系爭房屋之權限。且無論原告委任久旭公司出租系爭房
27 屋之真實原因為何，意即無論被證2委託書中關於原告向久
28 旭公司借貸1億5千萬元，因而同意於該借款未清償前，委託
29 久旭公司出租、管理系爭房屋之內容是否實在，均不影響原
30 告與久旭公司之間確有原告委以久旭公司出租系爭房屋之權
31 限此一委任契約關係存在之認定。而此委任契約，僅係存在

原告與久旭公司間之債權契約，為委託人與受託人間之內部約定，其效力並不及於第三人。再依民法第549條第1項規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。」，則當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力。此有最高法院85年度台上字第1864號裁判要旨可參。是原告本得不附理由，隨時終止與久旭公司間之上開委任契約關係。又委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用。此有最高法院95年度台上字第1175號裁判要旨可參。職是，原告已於107年8月23日以三峽中山郵局000157號存證信函（原證5；見本院卷第27至31頁）向曾武雄及久旭公司表示其等無代理原告簽署系爭房屋租約或管理系爭房屋之權限，應「立即停止」將系爭房地為出租他人、收取押租金及租金之行為等語，可認原告已明確向曾武雄及久旭公司表示不得再以原告之受託人身分出租、管理系爭房屋，而有終止其授與久旭公司出租、管理系爭房屋權利之委任契約關係之意思。證人曾武雄亦證稱其有收到上開存證信函，已如前述（見本院卷第153頁）。則於上開存證信函送達久旭公司後，原告與久旭公司間之上開委任契約即因原告合法終止而告消滅，久旭公司自己無繼續出租系爭房屋之權限。至於原告終止與久旭公司間之委任契約關係，是否對久旭公司造成損害，此為久旭公司得否依與原告間之內部關係向原告請求損害賠償之問題，並不影響該委任契約終止之效力，亦非非該委任契約當事人之被告所得置喙。是被告謂原告應向被告提出原告已清償被證2委託書所欠久旭公司之債務之事證，否則難以阻卻久旭公司隱名代理或表件代理之情形云云（見本院卷第61至62頁、第454頁），洵屬於法無據。

(2) 職是，證人曾武雄係於收到原證5之存證信函之後，於108年7月22日與被告公司簽訂被證9之房屋租賃契約（見本院卷第

153頁、第85頁)。然原告前已於107年9月5日寄發台北市府郵局000497號存證信函，向被告表示其為系爭房屋所有權人，並未授權曾武雄或久旭公司簽立系爭房屋租賃契約，請被告於函到5日內遷離等語(見本院卷第29至31頁)，被告並不爭執有收到上開存證信函，並辯稱：被告曾於108年7月15日以樹林大同000099號存證信函請原告提出證據證明被證2委託書是偽造或證明已清償與久旭公司間之借貸已清償，然原告皆未為之等語，並提出上開存證信函影本為據(被證10)(見本院卷第61至62頁、第87頁)。然被告上開存證信函要求原告舉證一節，於法無據，理由業如前述，而上開被證10之存證信函係於108年7月15日所寄發，可證被告於108年7月15日之前，即已明知系爭房屋所有權人即原告不同意久旭公司得繼續出租系爭房屋，惟被告竟於108年7月22日仍繼續與久旭公司簽立被證9之租賃期間自108年8月1日起至113年7月31日止長達5年之租賃契約，顯為惡意第三人，自無保護之必要。再者，原告為系爭房屋之所有權人，於法令限制之範圍內，本得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉(民法第765條規定參照)。而原告終止與久旭公司間之委任契約，取回系爭房屋出租權，本為正當權利之行使，且原告早已告知被告，自無權利濫用或違反誠信原則之可言。是被告明知久旭公司已無出租系爭房屋之權利，仍與久旭公司簽立被證9之租賃契約書，自難認被告於被證8之租賃契約約定之租賃期限(即108年7月31日)屆至之後，有何繼續占有使用系爭房屋之正當權源。因此，被告自108年8月1日起繼續占有使用系爭房屋，應屬無權占用，堪以認定。

5.按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」。從而，原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，應屬有據；又被告既已無權繼續占用系爭房屋，則其三峽中華分公司設址於系爭房屋，對原告就系爭房屋所

有權行使之圓滿狀態亦有妨害，是原告依民法第767條第1項中段，請求被告應將設於系爭房屋之被告公司三峽中華分公司之工商登記移除，亦屬有據，均應准許。

(二)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

1.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，民法第179條定有明文。本件被告公司自108年8月1日起，即無繼續占用系爭房屋之正當權源，而為無權占用，致原告受有損害，原告自得依不當得利之法則，請求被告返還利益。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，為社會通常之觀念。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。惟土地法第97條之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要，此有最高法院92年度台簡上字第20號判決意旨可參。職是，被告明知久旭公司已無繼續出租系爭房屋之權限，仍於108年7月22日與久旭公司簽立被證9之租賃契約，約定每月租金126,000元（見本院卷第85頁），而繼續占有使用系爭房屋作為其三峽中華分公司營業使用，則計算被告無權占用系爭房屋相當租金之不當得利金額，自不受土地法第97條第1項規定之限制。且本院審酌被告明知久旭公司已無出租系爭房屋之權利，仍與久旭公司簽立被證9之租賃契約，且約定租期長達5年，每月租金126,000元，可認該租金之約定應無高於系爭房屋市場租金行情之情事。是原告主張以被證9租賃契約約定之租金，作為計算被告無權占用系爭房屋之相當租金之不當得利標準，應無不合。

2.從而，原告依民法第179條，請求被告應自108年8月1日起至

01 遷讓返還系爭房屋及移除設於系爭房屋之被告公司三峽中華
02 分公司之商工登記之日止，按月給付原告126,000元，亦屬
03 有據，而應准許。原告並依民法第184條第1項前段，為同一
04 聲明之請求，是否有據，即無審酌之必要。又原告此項請求
05 ，亦為其正當權利之行使，而無權利濫用或違反誠信原則可
06 言，理由同前所述。是被告抗辯原告本件不當得利返還請求
07 ，侵害其租賃權、違反民法第148條規定云云，並無可採。

08 五、從而，原告依民法第767條第1項前段請求被告應將系爭房屋
09 遷讓返還原告、依民法第767條第1項中段請求被告應將設於
10 系爭房屋上之被告公司三峽中華分公司之商工登記移除、依
11 民法第179條請求被告應自108年8月1日起至遷讓返還系爭房
12 屋及移除上開商工登記之日止，按月給付原告126,000元，
13 皆為有理由，應予准許。

14 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
15 於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
17 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
18 此敘明。

19 八、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
20 0條、第392條，判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 2 月 3 日
22 民 事 第 一 庭 法 官 黃 信 樺

23 以上正本係照原本作成

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 109 年 2 月 3 日
27 書 記 官 張 珮 琪