

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度建字第368號

原告

即反訴被告 快祐好工程有限公司

法定代理人 游文欽

訴訟代理人 楊鴻鈞

被告

即反訴原告 莊雯婷

訴訟代理人 彭成桂律師

複代理人 程鳳珠

上列當事人間請求給付承攬報酬等事件，本院於民國108年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。查本件原告起訴主張伊承租門牌號碼為臺北市○○區○○○路○○○號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋），被告則將門牌號碼為臺北市○○區○○○路○○○號1至3樓暨頂樓建物（下統稱系爭建物）之水電裝修工程、天花板及隔間裝修、屋頂修復、鐵工裝修等工程委託伊承攬以抵償租金，詎系爭建物遭查封拍賣，爰請

01 求被告給付有益費用及承攬報酬。嗣被告於民國107年2月22
02 日具狀提起反訴，就同一訴訟標的物主張原告依租賃關係尚
03 積欠租金新臺幣（下同）50萬元等情，經核與原告在本訴所
04 為攻擊、防禦方法相牽連，應認被告提起本件反訴，與上開
05 規定相符，自應准許。

06 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
07 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
08 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件
09 反訴原告提起反訴時原聲明請求為：「(一)反訴被告應給付反
10 訴原告24萬元，及自起訴狀繕本送達時起至清償日止，按年
11 息5%計算之利息；(二)反訴被告應自107年1月1日起至清償日
12 止，於每月5日給付租金2萬元予反訴原告，並自反訴起訴狀
13 繕本送達時起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供
14 擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第43至44頁）。嗣於訴
15 訟進行中因反訴被告業已搬遷為再繼續占有使用系爭2樓房
16 屋，遂變更聲明為：「(一)反訴被告應給付反訴原告50萬元，
17 及自今日言詞辯論期日翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行」等情，有108年1月
19 18日言詞論期日筆錄在卷可稽（見本院卷第103頁反面），
20 核原告所為上開訴之變更，與原訴之請求基礎事實仍屬同一
21 ，且就金額部分係單純減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭
22 規定，亦無不合，自應准許。

23 乙、實體方面：

24 壹、本訴部分：

25 一、原告主張：

26 (一)原告於105年11、12月間透過陳新甯分租而與被告簽訂房屋
27 租賃契約，約定由伊承租系爭2樓房屋，被告則委由陳新甯
28 將系爭建物之1至3樓水電裝修工程、天花板及隔間裝修工程
29 、屋頂修復、鐵工裝修工程委託伊承攬，工程款總計586,58
30 0元，兩造約定以租金抵償此等承攬報酬；另原告為辦公使
31 用，除再委託桢和室內裝修有限公司裝修系爭2樓房屋之天

01 花板及隔間工程，並自行施作2樓內部之油漆、貼磚、燈具
02 、門窗更換、網路資訊及防盜監視設備等工程，共花費184,
03 080元，因均屬新品，顯係增加系爭2樓房屋價值而支出有益
04 費用。詎訴外人元大商業銀行股份有限公司於鈞院106年度
05 司執字第7005號案件，於106年1月9日聲請就系爭建物為除
06 去租賃權後查封拍賣在案，租賃關係終止，爰依承攬、租賃
07 及不當得利之法律關係，訴請被告給付上開金額共770,660
08 元等語。

09 (二)並聲明：1.被告應給付原告770,660元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保
11 請准宣告假執行。

12 二、被告則以：兩造雖簽訂系爭2樓房屋之租賃契約，卻從未約
13 定由原告承攬系爭建物之裝修工程，且該等工程係為原告辦
14 公室裝潢及使用目的而施作，並非是雙方共同主觀認知之使
15 用收益狀態之認定標準所必要，此由原告所提請款單均係原
16 告因經營公司所需可證，原告支出之費用對被告顯非有益費
17 用。又系爭租約約定有租期屆至須將租賃物回復原狀之條款
18 ，被告自無由與原告另達成以工程相關費用抵償租金之約定
19 。再依兩造約定每月租金僅2萬元，相對原告主張工程金額
20 770,660元，較諸約定租期租金總額24萬元高達3.2倍有餘，
21 顯見兩造主觀上不可能約定如此高規格之使用收益狀態之認
22 定標準，原告請求有益費用之償還自無理由。並聲明：(一)原
23 告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
24 執行。

25 三、本院之判斷：

26 原告確有自行及委託其他公司裝修系爭建物之事實，業據原
27 告提出裝修完工照片、原告請款單、桢和室內裝修有限公司
28 客戶請款單、旺族建設股份有限公司工程估價單等件在卷可
29 稽（本院卷第10至20頁、第118至125頁），堪信為真。而原
30 告主張本件係被告委託陳新甯約定由原告承攬系爭建物之水
31 電裝修、天花板及隔間裝修、屋頂修復、鐵工裝修等工程，

承攬報酬以伊承租之租金抵償，且伊施作系爭2樓房屋內部之油漆、貼磚、燈具等工程費支出為有益費用等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：上開裝修工程之約定得否拘束被告？原告依承攬、租賃及不當得利之法律關係向被告請求工程相關費用共770,660元有無理由？茲析述如下：

(一)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。質諸原告訴訟代理人自承：伊係原告總經理，系爭建物係陳新甯說他幫被告管理房屋，故叫原告作系爭建物之裝修工程以抵償租金，但伊從未看過被告，也不知道被告有無同意或授權；當時伊完工後找陳新甯要工程款，他說不然就以抵租金之方式支付，但現在都已找不到陳新甯等語在卷（見本院卷第41頁、52頁反面），堪認上開裝修工程僅係由陳新甯出面自稱幫忙被告管理系爭建物而為承攬之約定。然被告既否認曾為授權或知悉陳新甯為之，且查系爭建物於106年1月9日即經本院民事執行處查封並屢為後續拍賣事宜，有本院拍賣公告附卷可稽（見本院106年度司執字第7005號卷【下稱司執卷】第122至128、157至158頁），亦難認被告有何裝修系爭建物之必要及動機，而原告復未舉證陳新甯有何有權代理被告或表見代理之事實，則本件僅得認陳新甯為無權代理。是揆諸首開規定，系爭承攬之約定非經被告承認對被告不生效力，原告至多僅得向無權代理人陳新甯請求損害賠償，對被告為給付承攬報酬之請求，則屬無據。

(二)另原告雖主張伊施作系爭2樓房屋內部之油漆、貼磚、燈具等工程費支出為有益費用，並據此主張被告應依民法第431條第1項因出租人身分負償還該費用責任及依第179條返還不當得利。惟因雙方並未成立直接之租賃關係（詳後述之貳、反訴部分），原告自不得請求被告擔負有益費用之償還責任；另系爭建物經法院查封、屢為拍賣之情業如所述，且於107年11月21日已由世達建設股份有限公司拍定買受，有本

01 院執行命令在卷足憑（見本院卷第98至99頁），則系爭2樓
02 房屋裝修工程之目的是否與被告之意有違，及該工程得否增
03 益系爭建物之價值、係否使被告財產積極增加，甚至縱認被
04 告有所受益、其所得利益是否因遭拍賣而尚存在等節，原告
05 之舉證皆有不足，此部分實難認被告因此受有利益或需負返
06 還責任。從而，原告之前揭主張，均無可取。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴原告主張：兩造於105年12月1日就系爭2樓房屋簽訂租
09 賃契約，約定租期自105年12月1日起至106年12月1日，每月
10 5日給付租金2萬元，反訴被告嗣尚使用系爭2樓房屋至107年
11 底，竟均未給付租金，合計共積欠租金及相當於租金之不當
12 得利50萬元，爰依租賃契約及民法第421條、第179條之規定
13 請求等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告50萬元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、反訴被告則以：伊雖前後提出2份與反訴原告簽訂承租系爭
17 2樓房屋之租賃契約書，然實際上是陳新甯租下系爭建物整
18 棟，伊再與陳新甯分租系爭2樓房屋，伊只向陳新甯負責；
19 伊從承租時起即未見過反訴原告，而2年來伊未繳納過租金
20 ，亦未見反訴原告追討，可證係陳新甯租給伊系爭2樓房屋
21 ，而非反訴原告租給伊等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 反訴被告雖先據與反訴原告簽訂、租期為105年12月1日起至
24 106年12月1日、上未載有陳新甯名義，簽約日為105年12月1
25 日之租賃契約書（見本院卷第7至9頁反面、112至117頁，下
26 稱12.1租約）為本件之本訴起訴，然於審理過程中則提出另
27 1份出租人為反訴原告、105年12月1日起至107年12月30日、
28 上則載有「本合約為陳新甯分租」，簽約日為105年11月6日
29 之租賃契約書（見本院卷第48至50、107至111頁，下稱11.6
30 租約），而稱應以11.6租約為正約，12.1租約係因公司搬遷
31 時，11.6租約之正本一時沒找到，陳新甯才代簽反訴原告之

名再為簽立等語。是反訴被告是否得向反訴原告請求給付租金50萬元，應予究明者即：本件係兩造成立租賃契約，抑或由陳新甯轉租系爭2樓房屋予反訴被告？反訴原告依租賃及不當得利之法律關係向反訴被告請求租金及相當於租金之不當得利50萬元有無理由？茲析述如下：

(一)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。又解釋契約須以邏輯推理及演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，始屬該當，否則即屬違背論理法則。且契約如有疑義時，應盡量避免作成偏向不利於債務人之解釋，以防對經濟弱者之權益造成損害，最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照。

(二)反訴被告於105年11、12月起透由陳新甯承租系爭2樓房屋作為公司營業辦公使用，陳新甯現今則已遍尋不著乙節，為兩造所不爭執，是身為中間接洽之陳新甯究為反訴原告出租代理人、抑或轉租人，則攸關兩造間之權利義務關係。查本件未經任一造聲請傳喚陳新甯就上開事項為說明（事實上依兩造陳詞及其之戶籍址為系爭建物門牌址觀之，即使傳喚亦難期待其遵期到庭作證），僅得以本院106年度司執字第7005號執行程序中有關陳新甯之證據資料，為兩造立約當時情形

之探究，故衡諸於106年3月9日本院執行處因系爭建物之強制執行事件到場履勘時，陳新甯為在場之人，而提出其與反訴原告之租賃契約書（見司執卷第45至51頁），上載租期為105年10月1日起至110年8月30日、每月租金5萬元，簽約日為105年9月15日，陳新甯並於現場陳稱：系爭2樓房屋是股東關係的工程行（按，即反訴被告），所以掛給楊鴻鈞（按，即反訴被告訴訟代理人）使用等語明確，有執行筆錄存卷足憑（見司執卷第43至44頁），再對照11.6租約及12.1租約內容之租期長短及租賃物使用狀況，應認本件實際租賃情形應與11.6租約第3條下方記載之「本合約為陳新甯分租」之文義較為相符。反訴原告雖稱伊沒有見過反訴被告，係委託伊配偶黃益正全權處理系爭建物，而因黃益正與陳新甯認識，故請陳新甯代理向反訴被告簽立租約云云，然反訴原告若確為系爭2樓房屋之出租人，何以自租期開始至提起反訴時止長達13個月，均未曾向反訴被告催收租金之支付？又經本院依職權傳喚證人黃益正而其未到庭說明，則反訴原告之前開泛稱無法再予具體深究，是陳新甯是否基於代理人地位代理反訴原告簽立租約，實難憑採。從而，依當事人之真意，應認11.6租約為真，而斟酌訂約時之事實及資料，應認本件係原向反訴原告承租系爭建物整棟之陳新甯，將其承租一部分之系爭2樓房屋轉租於反訴被告，則按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言（最高法院68年台上字第3691號判例意旨可資參照），本件兩造間自無租賃契約之存在，身為出租人之反訴原告向次承租人之反訴被告請求清償租金，顯有未合。至反訴被告依11.6租約得使用系爭2樓房屋至107年12月30日止，非無法律上原因而占用系爭2樓房屋，則反訴原告請求反訴被告返還相當於租金之不當得利，亦屬無由，併此敘明。

參、綜上所述，原告本訴主張依承攬、租賃及不當得利之法律關係，請求被告給付工程相關費用770,660元及利息，皆無理

01 由，不應准許。另被告即反訴原告反訴主張依租賃及不當得
02 利之法律關係，請求原告即反訴被告給付租金50萬元及利息
03 ，亦均無理由，應予駁回。

04 肆、本件本訴、反訴既均經駁回，其等分別為假執行之聲請亦均
05 失所附麗，應併駁回之。

06 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
10 民事第五庭 法官 楊承翰

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
15 書記官 蕭欣怡