

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第439號

上訴人 楊東榮
訴訟代理人 邱昱宇律師
被上訴人 天宇股份有限公司
法定代理人 陳銘松
訴訟代理人 賴政律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107年2月1日臺灣臺北地方法院106年度訴字第3519號第一審判決提起上訴，本院於中華民國108年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路○段○巷○○號1樓房地（下稱系爭房地）所有權人。詎被上訴人未經查證，自民國（下同）94年間起向伊姪子即訴外人楊宙育（已更名為楊昊維）承租使用，每月繳付新臺幣（下同）4萬3,000元之租金予楊昊維，對伊仍屬無權占有，致伊受有損害，被上訴人應給付伊起訴前5年，每月以4萬3,000元計算共258萬元相當租金之不當得利，並應自起訴狀繕本送達之日起至其騰空遷讓返還之日止，按月給付伊4萬3,000元。退步言之，縱認伊原有授權其兄長即訴外人楊裕隆代其子楊昊維出租，亦以107年10月2日寄送台北雙連存證號碼1139號存證信函（下稱系爭存證信函），向楊裕隆、楊昊維為終止授權之意思表示，副本並送達被上訴人，而已終止授權，並為被上訴人所明知，被上訴人繼續占用系爭房地，亦屬無權占有，應將租金繳付予伊。爰依民法第179條之規定，聲明求為：(一)、被上訴人應給付伊258萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)、被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房地止，按月給

01 付4萬3,000元。(三)、並願供擔保准為假執行之宣告(原判
02 決駁回上訴人之請求及假執行之聲請,上訴人不服,提起上
03 訴,並為訴之減縮)。於本院上訴聲明:(一)原判決駁回上訴
04 人後開第二項之訴部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)
05 被上訴人應自107年12月起至110年7月止,按月給付上訴
06 人4萬3,000元(減縮部分非本院審理範圍,於茲不贅)。

07 二、被上訴人則以:上訴人已將系爭房地出售,並移轉占有予上
08 訴人兄長即訴外人楊裕隆,而由楊裕隆實際為使用收益,上
09 訴人知情而從未異議,伊自93年間即已承租系爭房地,原與
10 上訴人締約,上訴人更於94年12月30日簽立協議書(下稱系
11 爭協議書),授權楊宙育自95年1月1日起與伊簽立租約,
12 並由楊宙育收取租金,伊在場要求上訴人用印,伊向有權出
13 租人承租系爭房地並如期付租,占有系爭房地即有法律上原
14 因,對上訴人不構成不當得利。系爭協議書並未約定期限,
15 上訴人終止授權並不合法。退步言之,上訴人自94年間即知
16 伊占有而未主張權利,有違誠信原則等語置辯,於本院答辯
17 聲明:上訴駁回。

18 三、本院之判斷:

19 (一)查坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍
20 1/5),及其上同小段613建號,即門牌號碼為臺北市○○
21 區○○路○段○巷○○號房屋,自70年間起登記為上訴人所
22 有,而被上訴人自93年間占有使用系爭房地迄今,為兩造所
23 不爭執(本院卷二第127頁),堪予認定。

24 (二)上訴人主張其為系爭房地所有權人,系爭房地遭被上訴人無
25 權占用,而受有相當租金之不當得利,請求被上訴人為給付
26 。被上訴人則抗辯上訴人同意其兄長楊裕隆代其子楊昊維出
27 租系爭房屋,其自93年間開始承租系爭房屋,並與楊裕隆代
28 理楊昊維相續承租,對上訴人不構成無權占有,亦無不當得
29 利可言。查:

30 1.被上訴人係向楊昊維承租而取得占有,且租賃契約迄仍有效
31 存在,業據其提出先後於98年1月22日、101年1月25日、

01 105 年12月15日與楊昊維簽立之房屋租賃契約、存摺明細表
02 可按（原審卷第84頁、第88至106頁、本院卷一第215至21
03 7頁），並為上訴人不爭執（本院卷二第127頁），應堪認
04 定。

05 2.又被上訴人以：上訴人有簽立協議書同意由楊昊維出租並收
06 取租金，業據其提出上訴人、楊裕隆代楊昊維簽立之系爭協
07 議書為憑（見原審卷第50頁），上訴人雖否認系爭協議書真
08 正。惟：

09 (1)上訴人於原審固否認系爭協議書上其所蓋印之印文為真正。
10 然該印文經原審檢送94年12月5日之臺灣省基隆市仁愛區戶
11 政事務所（下稱仁愛戶政事務所）核發之印鑑證明書上之印
12 鑑章印文，送法務部調查局（下稱調查局）鑑定，經以同倍
13 率放大重疊比對，其形體大致疊合等情，有該局106年11月
14 3日函文可按（原審卷第109頁）。而該印鑑證明書則為上
15 訴人本人於94年12月5日向仁愛戶政事務所申請變更印鑑證
16 明後所申領，有仁愛戶政事務所106年9月26日基仁戶字第
17 1060002853號函可證（原審卷第77、78頁），而上訴人於本
18 院審理中亦不再否認印文之真正，堪認系爭協議書上之印文
19 應屬真正。

20 (2)又查被上訴人於承租系爭房地後，開立扣繳憑單由系爭房地
21 所有權人即上訴人申報租賃所得，就此筆租賃所得稅之核定
22 ，上訴人於94年6月27日向財政部台北市國稅局申請更正等
23 情，有綜合所得稅更正申請書可按（原審卷第71頁），再參
24 諸系爭協議書簽立之日期為94年12月30日，與上開申請變更
25 印鑑證明書之日期相近，而證人楊裕隆亦證述：當時要簽協
26 議書，被上訴人表示要有屋主印鑑，就請上訴人去辦理印鑑
27 證明等語（見本院卷一第225、226頁）。應認被上訴人稱
28 ：因上訴人於94年對申報系爭房地租賃所得有意見，而同意
29 改由楊昊維名義出租系爭房地並收取租金，上訴人簽立系爭
30 協議書，並申請印鑑章用印，以避免爭議等語，即與前情相
31 符，而堪採信。是上訴人於94年12月5日申請變更印鑑證明

，即係為簽立系爭協議書無訛。

(3) 上訴人雖稱上開綜合所得稅更正申請書為其分居配偶代寫，其不知情云云，就此並未能舉證以實其說，且倘上訴人並未同意更正系爭房地出租所得，則其於知有系爭房地租金收入後，豈會就租稅負擔、系爭房地嗣後出租情形、租金收取未為聞問，顯與常情有違，應認其確知系爭房地出租使用之情形，其稱對前情毫不知情，即無可採。上訴人於本院復以：因楊裕隆為兄長，家族財產均委託楊裕隆辦理，係依楊裕隆要求而申請變更印鑑云云，惟上訴人無法說明其申請變更印鑑之緣由，及事後於何處用印，是其稱僅概括授權楊裕隆，而交付變更後之印鑑及印鑑證明云云，亦與常情有違，尚難採信。上訴人既為辦理上開稅務事宜，欲授權楊吳維與被上訴人簽立租賃契約，而申請變更印鑑證明，上訴人對系爭協議書同意授權系爭房地由楊吳維出租被上訴人一事，應知之甚詳。上訴人雖於本院另以：其並不知系爭協議書存在，協議書上簽名非其所簽，亦非其親自用印云云。惟上訴人於簽立系爭協議書時在場等情，已經證人楊裕隆證述屬實（見本院卷一第227至229頁）。且經上訴人及證人楊裕隆當場書寫「楊東榮」文字，及檢附上訴人簽名書寫資料併送法務部調查局鑑定結果，並無從認定系爭協議書上上訴人之簽名非上訴人所書寫，有調查局108年3月27日調科貳字第10803140590號函、108年9月4日調科貳字第10803312900號函可佐（本院卷一第349頁、卷二第93頁），是其仍執前詞為辯，諉無足採。

(4) 小結，系爭協議書上之印文既屬真正，並有前述信而可考之簽立緣由，應認其形式及實質均屬真正。依系爭協議書第2條約定：上訴人同意授權自95年1月1日起由楊吳維，以其名義與被上訴人簽立租賃契約，租金並歸楊吳維領取等語，則被上訴人與楊吳維先後簽立前述租賃契約，並占有系爭房地，交付租金予楊吳維等情，即係經上訴人之同意，而得為其占有之權源，並得對抗上訴人，是被上訴人抗辯其占有系

01 爭房地並非無權占有，即屬可採。

02 (二)上訴人主張縱系爭協議書之授權為有效存在，其亦以107年
03 10月2日台北雙連存證號碼1139號存證信函，向楊昊維、楊
04 裕隆為終止授權之意思表示，系爭存證信函於107年10月4
05 日送達楊昊維、楊裕隆，副本並於同年月3日送達被上訴人
06 ，而已終止授權，被上訴人繼續占用系爭房地，對上訴人仍
07 屬無權占有，應將租金繳付予上訴人云云，固據其提出系爭
08 存證信函及回執為憑（見本院卷一第135至141頁）。惟：

09 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
10 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
11 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知，民法第
12 450條第1、2、3項分別定有明文。又按定有期限之租賃
13 契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，
14 其終止契約，應依民法第450條第3項規定，先期通知，亦
15 為民法第453條所明文規定。是依前揭法條體系及反面解釋
16 ，定有期限租賃契約之終止，必須於租期屆滿時始可為之，
17 倘欲於租期屆滿前終止租約，除經契約當事人雙方同意外，
18 必須於租約中載明當事人一方得任意終止，否則即不得任意
19 終止。

20 2.查被上訴人與楊昊維於105年12月15日簽立之租賃契約，租
21 期約定自106年1月27日起至111年1月26日止等情，有該
22 租賃契約可按（見原審卷第101至105頁），而為定有期間
23 之租賃契約。而該租賃契約並無約定出租人得於期限屆滿前
24 終止契約，依上開規定，自不得於期限屆滿前為租約之終止
25 。又觀諸系爭協議書第1條、第2條約定之記載，上訴人與
26 楊裕隆、楊昊維間就系爭房地之權利歸屬另有其他協議存在
27 ，上訴人始同意授權將系爭房地自95年1月1日起由楊昊維
28 與被上訴人簽立租約，足見系爭協議書並非上訴人單方授權
29 楊昊維出租系爭房地之意思表示。則上訴人既已同意楊昊維
30 於105年12月15日訂立之5年期限之租賃契約，解釋上，其
31 與楊昊維間之系爭協議書自應同受此租賃期間之限制。依前

01 所述，既不得於期限屆滿前，任意終止與被上訴人間租賃契
02 約，而被上訴人亦未表示同意終止租約，則上訴人片面以10
03 7年10月2日之系爭存證信函向楊裕隆、楊昊維為終止授權
04 同意之意思表示，難認已生終止系爭協議書之效力，則被上
05 訴人於收受系爭存證信函後，仍依租賃契約占有系爭房地，
06 並繳付租金予楊昊維，即難認對上訴人另構成不當得利。

07 四、綜上所述，被上訴人本於系爭協議書及與楊昊維間之租賃契
08 約，為其占有之權源，並得對抗上訴人；又上訴人不當於期
09 前任意終止系爭租賃契約，其終止不生效力。從而，上訴人
10 基於民法第179條之規定，聲明求為被上訴人應自107年12
11 月起至110年7月止，按月給付上訴人4萬3,000元，為無
12 理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，及駁
13 回假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求
14 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
16 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
17 論列，附此敘明。

18 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 12 月 10 日

21 民事第十庭

22 審判長法官 黃嘉烈

23 法官 高明德

24 法官 陳筱蓉

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 108 年 12 月 10 日

28 書記官 陳珮茹