臺灣基隆地方法院民事判決

115年度重訴字第20號

原　　告　大日開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇幸福

訴訟代理人　吳志勇律師

　　蔡佳蓁律師

被　　告　主富服裝股份有限公司

000000000000000000

兼　上一人

法定代理人　黃文貞

　　許玉青

　　黃政鴻

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳昶安律師

　　黃祈綾律師

　　宋于眞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經臺灣臺北地方法院以無管轄權為由裁定移送前來，本院於民國115年7月27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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國104年12月間，與訴外人基隆市政府簽署「基隆市東岸立體停車場營運移轉案」契約（下稱系爭OT契約，該營運移轉案下稱系爭OT案），約定「基隆市東岸立體停車場」將委託原告營運。原告再於105年1月30日與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定將其中「基隆市○○區○○

路000號1樓部分、2樓全部及建物外觀全部」（下合稱系爭建物）出租予被告使用。其後，被告主富服裝股份有限公司（下稱主富公司）偕同合作之建築師事務所向基隆市政府提出「東岸立體停車場改善方向簡報」，表示欲將系爭建物增建成4層樓高之商場建築（下稱系爭增建案；該增建部分下稱系爭增建物），復以被告黃文貞、許玉青為代表，於105年5月、6月間數次向基隆市政府市長或交通旅遊處等提出系爭增建案之修改方案。因原告為系爭OT案之當事人，故受邀參加相關會議，而基隆市政府則屢次表示原告應於105年10月31日進行系爭OT案之商場開幕，且原告亦曾於105年6月30日為系爭OT案召開之會議中表明依系爭OT契約，系爭增建物亦應於契約終止或期滿後移轉予基隆市政府，而當時參與系爭會議之被告許玉青並未就上開事項表示任何意見，顯見被告等知悉系爭增建物應返還予基隆市政府。

㈡惟主富公司嗣後突以營建成本超出預期過多為由，於105年9、10月間無預警停止施工，原告為免違反系爭OT契約致需承擔違約罰款或刊登政府公報等違約責任，在主富公司消極不作為與基隆市政府追究違約責任之雙重壓力下，並因主富公司為國內知名服飾業者，基於對大品牌之信任，於105年11月間與主富公司開會協議（下稱系爭會議），由與會人員之對話內容，可證原告係以折讓新臺幣（下同）5,000萬元方式就系爭增建案之營造成本出資，並據以督促主富公司儘速動工，以確保系爭OT案之履行。原告與主富公司並於105年12月15日、106年4月17日簽立協議（以下依序稱系爭甲、乙協議），約定自建照核發後3個月，主富公司始負給付租金之義務，並協議減少系爭建物租金5,000萬元，另將系爭建物之增建部分亦列入系爭租約之標的。因公開招標之公共停車場為原告主要營業項目，倘原告因系爭OT案之重大違約遭基隆市政府列為拒絕往來廠商，將致喪失投標資格，造成原告重大損失，故原告幾經權衡後，願於租賃期間折讓主富公司租金5,000萬元。

㈢詎料，因系爭OT契約將於113年1月31日屆滿，兩造間系爭租約亦將發生終止效力，主富公司本應返還系爭增建物，然主富公司忽於112年11月間表示其為系爭增建物之所有人，要求基隆市政府不得將系爭增建物納入委託營運範圍，並拒絕點交系爭增建物，甚至提起民事訴訟（案列：本院113年度重訴字第23號，下稱系爭另案），屢次主張其自始為系爭增建物之所有人而拒絕返還，並否認原告曾就建築成本出資。原告始驚覺被告自協議折讓租金並將系爭增建物納入租賃標的之始，便有將來不履約之故意，且有認定「主富公司為系爭增建物所有人，將來租賃契約終止無須返還原告及基隆市政府」（下稱系爭詐欺行為）之惡意，並以此悖於善良風俗之方法訛詐原告，使原告誤認系爭增建物將列入租賃標的、系爭租約終止後將返還原告再由其返還基隆市政府，致原告陷於錯誤而折讓5,000萬元租金（下稱系爭5,000萬元），因此受有系爭5,000萬元之純粹經濟上損失。

㈣因被告黃文貞為主富公司之董事長，主導系爭詐欺行為，並直接授意被告黃政鴻於系爭會議中提出減免5年租金之方案，嗣於112年間代表主富公司屢次主張系爭增建物之所有權屬於該公司所有並拒絕返還；被告許玉青、黃政鴻為主富公司就系爭增建案之主要聯繫窗口人員，亦對系爭詐欺行為知之甚詳，其等係基於詐欺之故意，各自分擔系爭詐欺行為之一部，以前揭不純正履約詐欺之背於善良風俗方法訛詐原告，致原告受有5,000萬元之損害，核屬共同侵權行為人，且其等所為已構成刑法之詐欺行為，故原告得依民法第184條第1項後段或第2項規定、第185條第1項規定，請求被告黃文貞、許玉青、黃政鴻負連帶賠償責任。退步言之，縱認系爭詐欺行為僅由被告黃文貞所主導，惟被告許玉青、黃政鴻明知主富公司無返還系爭增建物之意，仍透過前開電子郵件、會議等方式聯繫原告，致原告最終同意折抵5,000萬元租金，亦顯係幫助被告黃文貞，使其容易遂行系爭詐欺行為，自應依民法第185條第2項規定連帶負賠償責任。又被告

黃文貞既為主富公司之董事長，其以公司負責人身分主導系爭詐欺行為，顯係因執行職務行為而不法侵害原告利益，故主富公司應依民法第28條、第184條第1項、第2項規定，與被告黃文貞負連帶賠償責任。此外，因主富公司存在使系爭侵權行為發生之故意，應自行承擔其組織活動所生損害賠償責任，亦應依民法第184條第1項、第2項規定自負法人侵權責任等語。並聲明：1.被告應給付原告5,000萬元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准許假執行。

二、被告答辯：

㈠主富公司係於系爭租約簽立後，取得系爭建物之合法使用權源，且為完善商場之整體規劃、使用，乃委請訴外人吳明杰建築師辦理拆除系爭建物部分內部空間及系爭增建物之新建工程，累積支出之工程規劃、設計與執行費用達289,182,412元，原告就系爭增建物工程並無任何出資之事實。嗣因系爭增建物施工期間展延，主富公司為避免長期無法使用租賃標的物，卻仍須持續支付全額租金，造成顯失公平之情形，乃與原告協商延長裝潢免租期並調整租金金額。然依系爭甲協議通篇約定用語，可知此部分租金調整除無「折抵」2字外，亦無有關投資興建之文字，雙方僅在討論免租裝潢期延長事宜，系爭5,000萬元僅是商業談判後之租金減免，與系爭增建物之投資興建無涉。

㈡其後，主富公司依系爭乙協議第2條第1項之約定，已於106年5月24日起開始向原告支付系爭建物租金，迄主富公司取得系爭增建物之使用執照時（即107年2月），已繳納租金23,185,484元，故原告實際減免之租金數額僅有26,814,516元，而原告自系爭甲、乙協議簽立後，迄至主富公司提起系爭另案前，均不曾就系爭增建物之所有權比例與所稱折抵租金數額表示意見，可證系爭5,000萬元純屬單純商業談判所生之租金減免，與系爭增建物之出資興建無關。又原告與主富公司所屬人員於106年4月11日起至同年4月17日期間曾就

上開協議書增補事宜以電子郵件方式進行商討，被告許玉青已多次否決原告將「若甲方（按：即原告）取得基隆市政府核准本租賃標的物之續約經營權」等文字加入協議書之提議，且清楚表明此與協議內容無關，更足認主富公司並無將系爭增建物列入租賃標的之意，相關協議均不涉及以租金折抵系爭增建物興建成本。

㈢況且，本件倘如原告所述，其係以折讓系爭5,000萬元方式出資興建系爭增建物，就如此龐大之投資金額，為何相關協議書均未記載與「出資興建」有關之文字，亦不曾提及工程款或約定後續分擔、攤提方式，復未約定系爭增建物之所有權歸屬，可見原告主張悖於一般商業交易常情，其主張被告以背於善良風俗之方式加損害於原告，致其受有5,000萬元之損害，並無理由。又原告就系爭5,000萬元折抵出資之爭議，曾對被告黃文貞、許玉青及黃政鴻提起刑事詐欺罪之告訴，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢）檢察官為不起訴處分後，原告雖不服原處分，聲請再議，仍經臺灣高等檢察署（下稱臺高檢署）駁回再議，則被告4人既不構成刑法詐欺罪之要件，原告應敘明被告究竟涉及何等違反保護他人之行為致應對原告負賠償責任等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第82頁、第272頁，並依判決體例酌修文字）：

㈠原告前於104年12月31日與訴外人基隆市政府簽立系爭OT契約，約定由原告營運該契約第2條第1項所定「委託營運資產」，營運期間自105年1月1日起至109年12月31日止。嗣原告曾依據前開契約第16條約定申請優先定約，原告與訴外人基隆市政府並進行續約程序而於109年12月31日簽立第2次系爭OT案契約，營運期間自110年1月1日起至112年12月31日止，後因營運需求實際延展至113年1月31日止。

㈡兩造於105年1月30日訂立系爭租約，約定原告將不爭執事項㈠所示營運契約標的物中之系爭建物，委由被告經營管理；

依前開契約第2條第1項約定，上開標的物之租賃期間為自105年3月1日起至114年12月31日止；同條第5項並約定：原告若於系爭OT案合約期限內無法取得續約資格，視同雙方終止合約。

㈢兩造於105年12月15日訂立原證8協議書（即系爭甲協議）。

㈣兩造於106年4月17日訂立原證10協議書（即系爭乙協議）。

㈤系爭增建物之建築執照於106年2月17日取得，使用執照於107年2月12日取得。

㈥原告前曾以被告黃文貞、許玉青及黃政鴻以詐術致原告陷於錯誤，同意折讓5,000萬元予主富公司為由，對被告等提起刑事詐欺告訴（案列：臺北地檢114年度偵字第34017號），該案經該署為不起訴處分在案；原告不服並就該不起訴處分聲請再議，亦經臺高檢署（案列：臺高檢署114年度上聲議字第10070號）駁回再議而確定。

四、本院之判斷：

㈠按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。民法第184條第1項後段、第2項定有明文。所謂背於善良風俗，係指所涉行為違反法律秩序所呈現之社會倫理評價者；所謂保護他人之法律，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止危害他人權益或禁止侵害他人權益之法律。又在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為，非僅單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，其具體方式有二種情形：其一為「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀對價上顯失均衡之契約，詐欺成立與否之判斷，著重在行為人於締約過程中，有無實行該當於詐騙行為之積極作為。另一形態則為「履約詐欺」，可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付，及所謂「不純

正履約詐欺」，即行為人於締約之初，即懷著將來不欲履約之惡意，僅打算收取被害人給付之物品或價金，無意依約履行依契約應盡之義務，其詐術行為之內容多屬告知義務之違反，詐欺成立與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院111年度台上字第3465號刑事判決意旨參照）。次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條前段亦有明定。準此，本件被告4人如有從事系爭詐欺行為之情，固有可能構成上述背於善良風俗方法或違反保護他人法律之侵權行為，然此為被告4人所否認，並以前詞置辯，是原告自應就上述利己事實之存在，負舉證責任。

㈡經查，本件原告固主張被告黃文貞、許玉青、黃政鴻合謀分工以系爭詐欺行為誆騙原告，致原告受有系爭5,000萬元之純粹經濟上損失。惟觀諸原告與主富公司就系爭5,000萬元租金減免事宜所訂立之系爭甲、乙協議，其中系爭甲協議第2條約定：「甲乙雙方（依序指原告及主富公司）就每月租金及給付方式協議如下：1.乙方須於取得基隆市政府就本租賃標的即『基隆東岸停車場（土地坐落於基隆市○○區○○段0○段00○0000○0000○0000地號及復興段1小段1、1-2地號等6筆土地）都市計畫公共設施用地多目標使用變更申請』案發建造執照後一定期日，始負給付租金之義務：⑴乙方於105年12月底前取得上述建造執照者，則自取得建造執照之次月起3個月後，乙方始需開始向甲方支付租金，如未達1個月之租金月份，則以本約（按：即指系爭租約）第2頁第3條租金所述，以該月份實際租賃天數比例計算該月租金。2.甲方並同意本約租金自乙方開始向甲方支付租金之日起至109年12月31日止，此期間之總租金減少5,000萬元」（見臺灣臺北地方法院114年度重訴字第1164號卷【下稱北院卷】第155頁）；系爭乙協議第2條則約定：「甲乙雙方就本租賃標的每月租金及給付方式協議如下：1.基隆市政府就

本租賃標的即『基隆東岸停車場（土地坐落於基隆市○○區○○段0○段00○0000○0000○0000地號及復興段1小段1、1-2地號等6筆土地）都市計畫公共設施用地多目標使用變更申請』案於106年2月23日核發建造執照。2.依12月15日協議書第2條第1項第2款之約定，乙方自取得前揭建照3個月後（即106年5月24日起），方負給付租金之義務，亦即乙方應給付租金之起算日為106年5月24日。3.本協議、本約及7月27日協議書、12月15日協議書內所稱之租金均包含加值型營業稅。4.自106年5月24日起至109年12月31日止，該期間之每月租金如附表。」（見北院卷第169頁），參諸系爭乙協議後續所載租金計算方式，僅單純將系爭5,000萬元按月自106年5月24日起至109年12月31日期間平均扣抵（見北院卷第170頁），未見原告與主富公司就系爭增建物之成本進行計算，亦未提及系爭增建物所有人為何人，或系爭增建物於系爭租約終止後如何點交返還等要件，即難逕認原告與主富公司有以系爭5,000萬元折抵系爭增建物出資成本之合意，且就系爭增建物之所有權歸屬有所約定。

㈢原告雖爭執：被告許玉青、黃政鴻於系爭會議中與原告已針對如何分攤系爭建物改建成本進行討論，原告最終以折抵系爭建物5,000萬元租金方式進行出資云云。惟觀諸被告黃政鴻於系爭會議之發言內容，其係稱：「老闆（按：指被告黃文貞）有另外一個想法…就是說把3樓以上切出來。那因為要去到3樓，要經過1樓大廳手扶梯才能到3樓…所以我們老闆也有想說那就從大廳開始切，然後一直到最頂樓，就交給大日經營，無償。但是因為是net來建造，net一定會有一筆大金額的建造成本，所以net現在換什麼，換1樓我們目前看到的…剩餘的地方。就是說，這棟我來建，建造成本由我支出，支出完，我只要你這一塊的經營。剩下的我們還是按圖施工把它作完，作完以後，使用權從這裡開始給大日使用；我剛剛有說無償，但是無償我net只想要走5年」、「前5年免租金…前5年你要退，條件就是我用1樓以上到頂樓的權利

來換」等語（見北院卷第145頁、第147頁），係認系爭增建物之建造成本由主富公司自行負擔，佐以被告黃政鴻續稱：「我現在退到說我只拿回來我的建造成本」（見北院卷第148頁），可認主富公司與原告商議者，顯為系爭建物增建後之使用權利與租金計算方式，以避免因支出前開建造成本後造成經營損失，並未提及同意原告以折讓租金方式就系爭增建物營建成本進行出資，是原告前開所述，顯屬無據。

㈣況且，被告黃政鴻於系爭會議中於說明上開有關租金計算方式之構想時，亦曾向與會之原告法定代理人蘇幸福表示「你也可以試算，我把這一段講完，你也試算，啊你試算完你覺得我比較有利你比較無利我們再來討論再來想」，蘇幸福旋表示「好，因為你這樣說太複雜」（見本院卷第146頁），並未立刻同意主富公司所提方案，且原告與主富公司所屬人員尚於系爭會議結束後仍持續以電子郵件往返商討聯繫，商討之內容均係有關租金減免等相關事宜，並未談及以折抵租金之方式出資興建系爭增建物之事。

㈤衡以詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。是項規定所欲保護之法益，為表意人意思表示形成過程之自由。蓋詐欺者慣於利用受害人之需求、疏忽、恐懼、同情、貪財、迷信等心理狀態，施以言語行動、傳媒資訊或數人分工等手法交互運作，使受害人逐步陷於錯誤，而影響其意思表示之形成自由（最高法院111年度台上字第176號判決意旨參照）。本件原告係經營停車場經營業、不動產租賃業、投資興建公共建設業之業者（見本院卷第63頁經濟部商工登記公示資料），且經營公開招標停車場為原告重要之收益來源（見北院卷第173頁原告營收比例表），益見原告應有分析商場經營成本之能力，是其既自承本件係考量倘因系爭OT案之重大違約，遭基隆市政府列為拒絕往來廠商，將致喪失投標資格，將造成原告重大損失，因此同意對主富公司折讓系

爭5,000萬元租金，以加速推動系爭OT案之履約期程，自屬原告本於專業分析利弊得失所為決定，客觀上難認原告係因被告黃文貞、許玉青、黃政鴻虛構、變更或隱匿事實之行為，致其意思形成與決定自由遭受侵害，並因此作成錯誤判斷，同意折讓系爭5,000萬元之租金。甚且，原告與主富公司縱係協議以系爭5,000萬元租金折抵系爭增建物之營建成本，然依現有事證，尚無從認定主富公司事前曾經承諾放棄系爭增建物之所有權，依此，亦難認主富公司有何自始不履約之故意。

㈥又本件原告雖主張被告黃文貞、許玉青及黃政鴻有對其實行系爭詐欺行為，構成刑法上詐欺罪之要件云云。惟原告前對被告黃文貞、許玉青及黃政鴻提起刑事詐欺告訴，經臺北地檢檢察官以114年度偵字第34017號為不起訴處分在案；原告不服並就該不起訴處分聲請再議，亦經臺高檢署以114年度上聲議字第10070號處分書駁回再議而確定（見不爭執事項㈥），此有前揭處分書影本在卷為憑（見本院卷第173-185頁），亦難認本件被告4人有何違反刑事法律之侵權行為。

㈦此外，原告迄本件辯論終結為止，均未再就被告4人究竟係以何種違反善良風俗之方法或違反何種保護他人之法律，致其受有系爭5,000萬元之純粹經濟上損失加以舉證，是其請求被告4人如數賠償，要屬無據，不能准許。

五、綜上所述，本件依原告之舉證，不能證明原告與主富公司有以系爭5,000萬元租金折讓系爭增建物營建成本出資之合意，亦無從證明被告4人有不純正履約詐欺之故意，是原告主張被告4人以系爭詐欺行為致其陷於錯誤，致其受有系爭5,000萬元之損害，依民法第184條第1項後段、第2項、第185條第1項、第2項、第28條規定請求被告連帶給付5,000萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐

一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

民事第一庭審判長法　官 周裕暐

法　官 高偉文

法　官 張逸群

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　115　　年　　8　　月　　20　　日

書記官 彭郁穎