

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3149號

原告 約有精品有限公司

法定代理人 柳約有

被告 詹尊皇

訴訟代理人 張立筠律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國114年1月26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

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時請求：被告應給付新臺幣（下同）51萬6,000元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣原告於民國114年8月30日以民事變更聲明狀暨民事全辯論意旨（五）狀縮減聲明為：被告應給付原告36萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第299頁），核屬減縮聲明，揆諸前揭法律規定說明，核無不合，應予准許。
- 二、原告起訴時主張請求權基礎為民法第110條、第184條第1項前段（見本院卷第12頁），嗣於114年4月16日言詞辯論期日變更為先位以民法第227條第2項、備位以民法第184條1項前段為請求權基礎（見本院卷第236頁），又於114年11月26日言詞辯論期日變更請求權基礎為民法第544條（見本院卷第3

01 27頁)，核其追加之請求權所據基礎事實同一並不甚礙被告  
02 之防禦及本案之終結，揆諸前揭法律規定，核無不合，應予  
03 准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：原告委任被告打掃其向訴外人江翠華（下逕稱江  
06 翠華）承租之新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭  
07 房屋）。詎被告於108年5月31日至系爭房屋打掃時，逕以原  
08 告之代理人名義將系爭房屋磁扣擅自交給江翠華，並逾越權  
09 限擅自同意江翠華解除系爭房屋租賃契約，致原告不得再進  
10 入系爭房屋內使用，僅得於108年7月3日至109年7月2日另外  
11 承租新北市○○區○○路000號10樓房屋（下稱信義路房  
12 屋）而受有36萬元之租金損害，爰依民法第544條規定提起  
13 本訴等語，並聲明：被告應給付原告36萬元，及自民事起訴  
14 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
15 息。

16 二、被告則以：兩造間為合租關係，惟原告向江翠華偽稱其係自  
17 己一人承租系爭房屋，又於系爭房屋租約未為簽訂完成時，  
18 先將系爭磁扣交予伊，通知伊可先入住，並要求伊對他人假  
19 稱伊係來打掃。嗣江翠華於108年6月6日向伊索回系爭房屋  
20 磁扣，並稱租約尚未簽訂，起租日也還沒到，如伊不自動離  
21 去，將通報警方驅離等語，伊電聯原告表明此情，原告隨即  
22 與伊另覓得系爭信義路房屋合租，則伊未參與原告與江翠華  
23 間租賃關係，系爭房屋租約之解除與伊無涉。觀諸鈞院108  
24 年度重簡字第1374號卷宗可知，究原告與江翠華解除租賃契  
25 約，係因系爭房屋之使用目的為住宅使用，江翠華不願讓原  
26 告設立公司登記，遂與原告解約，又江翠華亦於前開程序中  
27 表示願足額退還定金，原告實未蒙受損失，逕向伊要求賠償  
28 顯不可採。縱認系爭房屋租約之解除係可歸責於伊，然原告  
29 承租房屋本就要給付租金，實無理由要求伊全額給付信義路  
30 房屋之年租金36萬元。再者，伊分擔信義路房屋押金3萬  
31 元，居住8個月期間每月依約以現金交付租金1萬元，嗣原告

01 提起另案即鈞院109年度板簡字第1491號請求信義路房屋租  
02 金，伊雖勝訴，惟避免日後紛爭，伊於原告上訴即鈞院110  
03 年度簡上字第8號同意和解並給付11萬2,000元予原告，是就  
04 信義路房屋租金部分，原告已向伊收取22萬2,000元，若鈞  
05 院認伊應給付部分租金，則伊請求以已給付之22萬2,000元  
06 抵銷等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造就原告於108年5月30日向江翠華聯繫租用系爭房屋後，  
08 交付江翠華定金，將翠華將系爭房屋磁扣交付原告收受，原  
09 告於收受後將磁扣交給被告。嗣被告將系爭房屋磁扣交付江  
10 翠華之事實不爭執，且有本院三重簡易庭108年度重簡字第1  
11 374號返還房屋承租保留款事件108年9月24日言詞辯論筆  
12 錄、原告與江翠華間對話紀錄截圖、本院三重簡易庭109年  
13 度重小字第3648號、111年度重小字第4336號小額民事判決  
14 書在卷可佐（見本院卷第99至103頁、第307至314頁），堪  
15 信屬實，故本院應審酌為(一)兩造間就系爭磁扣有委任關係存  
16 在？被告將磁扣交給江翠華違背委任契約？(二)被告將磁扣交  
17 給江翠華違背委任契約，原告是否受有損害？原告請求被告  
18 賠償36萬元之本息，有無理由？

19 四、本院判斷如下：

20 (一)原告主張交磁扣交付被告打掃系爭房屋，兩造間有委任關係  
21 存在，被告將磁扣交給江翠華違背委任契約，造成原告無法  
22 占有使用系爭房屋，受有損害，為有理由：

23 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
24 允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之指  
25 示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以  
26 善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或  
27 因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，  
28 民法第528條、第535條、第544條分別定有明文。又按對於  
29 物有事實上管領之力者，為占有人。受僱人、學徒、家屬或  
30 基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力  
31 者，僅該他人為占有人。占有人於占有物上行使之權利，推

01 定其適法有此權利。民法第940條、第942條、第943條均定  
02 有明文。

03 2.原告主張伊委任被告打掃系爭房屋，因而將系爭房屋磁扣交  
04 由被告保管，兩造間有委任關係存在等語，惟為被告否認，  
05 並以前詞置辯。

06 3.經查：

07 (1)證人黃筠茜證稱113年度他字第1843號偵查卷宗內是伊寫  
08 的，依照告發狀第六行，上面記載被告詹尊皇故意擅自將約  
09 有精品有限公司交給詹尊皇能夠進入上開房屋大門的磁扣交  
10 給陌生人江翠華，當時的情形，伊現在沒有印象了。當下想  
11 陳述此事件，讓法律做公正的判斷。伊跟被告當時是男女朋  
12 友，但是當下的情況伊真的沒有印象了。有針對這個案件對  
13 被告提出告訴，但地點跟剛剛提示的告發狀不一樣，剛剛的  
14 告發狀是長興路，我有對信義路的房屋提出告訴。原告法定  
15 代理人你是否有證人黃筠茜曾經住信義路房屋，伊於告訴狀  
16 會寫委任是比較正式的說法，因為當時原告與被告是朋友，  
17 可能是委託的意思，實際上情況伊真的忘記了等語（見本院  
18 卷第228至235頁），及證人江翠華證稱：伊跟原告約有精品  
19 有限公司及原告法定代理人之前有房屋租賃之糾紛，他當時  
20 要跟伊租房時有拿定金，後來他跟伊說租房子要設公司，伊  
21 跟他說房子是伊妹妹的，伊不能夠自己做決定，這樣契約就  
22 不存在，他就開始告伊，從頭到尾到現在已經7、8年了。  
23 系爭房屋鑰匙在伊跟他拿定金之後就交給他。因為已經拿定  
24 金了，所以伊要打掃可以。管理員打電話跟伊說，伊妹妹的  
25 房子好像有人住在裡面，是一男一女，伊跟他說還沒有簽約  
26 怎麼可以就住在裡面，然後伊就請管理員陪同伊上去跟他敲  
27 門，跟在裡面的人跟他說原告法定代理人還沒有跟伊簽約，  
28 你們不可以住在裡面，請他把磁扣還我。他把磁扣還我，整  
29 理東西出去等語（見本院卷第294至第298頁）。可徵原告江  
30 磁扣交付被告保管，就磁扣保管事務及占有使用系爭房屋，  
31 兩造間已成立委任關係。而證人江翠華雖向被告表示身份以

01 及說明租賃契約尚未成立等情，惟迄未以強制方式或請警員  
02 到場處理，是以原告主張江翠華並未以強暴方法對被告強行  
03 取得磁扣等情，應堪採信。則被告復未舉證證明客觀上有必  
04 須交系爭房屋爭磁扣予江翠華之情形，難認被告交付系爭房  
05 屋磁扣予江翠華無違背與原告間保管系爭房屋磁扣及占有系  
06 爭房屋之之委任契約職務。

07 (2)被告辯稱證人江翠華到場表示身分並說明租賃契約尚未成  
08 立，江翠華是合法取回磁扣，被告並無故意過失等語，江翠  
09 華交付磁扣予原告，原告因取得磁扣而得進出系爭房屋，被  
10 告主觀上認為江翠華有權取回，未經原告同意，原告主張被  
11 告未堅持原告有使用系爭房屋磁扣之立場，擅自將系爭房屋  
12 之磁扣歸還江翠華，致原告喪失系爭房屋占有，致原告不得  
13 再進入系爭房屋內使用受有損害之事實，尚堪採信。

14 (3)觀之臺灣新北地方檢察署113年度偵字第31633號不起訴處分  
15 書理由欄雖記載：江翠華確實將本案房屋出租語約有公司，  
16 業據江翠華於另案中證述明確，其證稱：我代替我妹代租客  
17 看房，當時約有公司有繳訂金，但想要再承租地設公司，我  
18 妹不同意，我們就把訂金退給約有公司；後來我們去找詹尊  
19 皇拿磁扣，拿完後請他離開，並跟詹尊皇說我和約有公司間  
20 租約沒有成立等語，固案外人江翠華系有權對本案房屋管  
21 理、處分之人，且若江翠華係有權對本案房屋管理、處分之  
22 人，且若江翠華語約有公司間有租約支爭議，江翠華要求被  
23 告詹尊皇將本案房屋磁扣鑰匙交還，亦尚屬合理。告訴意旨  
24 所指，為題出貨指出具體犯罪事證，僅屬告發人主觀上憑空  
25 臆測之詞，又告發人事後亦地狀表示要撤回本見告訴，此有  
26 形式撤回告訴狀在卷可餐，固被告自難逕以上開罪責相繩等  
27 語，因而為被告涉背信罪為不起訴處分，此有被告提出臺灣  
28 新北地方檢察署113年度偵字第31633號不起訴處分書附卷可  
29 稽（見本院卷第147至148頁），惟按刑事案件不拘束民事民  
30 事法院認定事實之效力，以及民事權利義務關係之判斷，民  
31 事法院仍應依民事訴訟法第222條第1項規定，就本件涉及之

01 民事法律關係斟酌全辯論意旨及調查證據結果，依心證予以  
02 判斷，則被告於江翠華向其表示鷹將磁扣返還時，自應向江  
03 翠華表示磁扣為原告交付，非其得逕行交付江翠華，或當場  
04 連繫原告法定代理人到場處理，被告未通知原告且未經原告  
05 授權即將磁扣交還江翠華，難認無違背委任契約，被告辯稱  
06 將磁扣交付江翠華無過失云云，委無足採。

07 (4) 基上，原告主張被告為堅持原告有使用房屋扣之立場，即擅  
08 自將原告將磁扣交給江翠華，該磁扣為原告占有使用房屋之  
09 磁扣，逾越權限擅自同意將翠華解除房屋資吝契約並收回房  
10 屋之磁扣，使原告不得在進入系爭房屋受有損害，應堪認  
11 定。

12 (二) 原告請求被告賠償36萬元之本息，有無理由？

13 1. 按按侵權行為、債務不履行損害賠償之債，以有侵權行為、  
14 債務不履行情事及損害之發生，並二者間有相當因果關係為  
15 其成立要件。相當因果關係乃由條件關係及相當性所構成，  
16 必先肯定條件關係後，再判斷該條件之相當性，始得謂有相  
17 當因果關係。再按依民法第216條第1項規定，損害賠償既以  
18 填補債權人所受損害及所失利益為限，則損害賠償之債權  
19 人，基於與受損害之同一原因事實，受有利益，自應於所受  
20 之損害內，扣除所受之利益，以為實際之賠償額。此損益相  
21 抵之原則，於損害與利益，係基於同一原因事實而生者，即  
22 可適用。（最高法院85年度台上字第1127號判決意旨參  
23 照）。

24 2. 原告主張原告主張因被告將系爭房屋磁扣交給江翠華致其喪  
25 失系爭房屋之占有，若非因被告將系爭房屋磁扣交給江翠  
26 華，原告即無庸租用信義路房屋支出租金36萬元，因為原告  
27 有合法取得系爭房屋之使用權云云為據，惟為被告否認，並  
28 辯以使用者付費，原告租用房屋支出租金36萬元，非損害等  
29 語。

30 3. 經查：

31 (1) 原告有租用信義路房屋支付租金之事實縱認屬實，然被告如

01 未將系爭房屋磁扣交付江翠華，而得依租賃關係使用系爭房  
02 屋，原告仍應與江翠華妹妹間就系爭房屋租賃契約給付租  
03 金。

04 (2)原告租用信義路房屋，租金36萬元為使用信義路房屋之對  
05 價。原告未舉證證明受有租金差價之損害係因無法租用系爭  
06 房屋所致，自難逕以原告租用信義路房屋支出36萬元，認係  
07 被告違反委任契約之損害。

08 (3)又原告與江翠華間就系爭房屋租賃之糾紛，原告前以原告持  
09 將翠華交付磁扣及密碼進入系爭房屋察看後發現，屋況並非  
10 如將翠華所稱不曾使用過，且將翠華告以系爭房屋所有權人  
11 即妹妹稱上址不能作為設立公司使用，致原告無法達成公司  
12 遷址之目的等語提起訴訟，有本院三重簡易庭111年度重小  
13 字第4336號民事判決書在卷可稽（見本院卷第311至314  
14 頁），且就證人江翠華於本院審理時表示已將原告交付之定  
15 金返還原告乙節（件本院卷第298頁），原告亦不爭執，且  
16 捨棄主張受有定金之損害（見本院卷第300頁），可見原告  
17 租用信義路房屋支出36萬元租金，與被告將系爭房屋磁扣交  
18 付將翠華之行為並無相當因果關係存在，難認原告支出36萬  
19 元之租金係被告違背委任關係所生損害。

20 (4)另原告就被告是否應給付租用信義路房屋租金，前以其應被  
21 告要求與被告合租信義路房屋，請求被告應負擔信義路房屋  
22 每月租金為3萬元，被告自108年8月3日起至109年1月23日  
23 止，合計5個月又21日未繳納應負擔之二分之一租金，共計  
24 為85,500元。業經本院板橋簡易庭109年度板簡字第1491號  
25 民事判決認：「本件原告主張兩造共同承租系爭房屋，被告  
26 應負擔每月租金二分之一等情，惟既為被告以前詞所認，揆  
27 諸上開法條，自應由原告就被告應負擔二分之一租金之事  
28 實，負舉證之責。然查，由被告所提出之對話紀錄觀之，原  
29 告於對話中稱「每個月的房租，您都只有繳明顯不足一半的  
30 新台幣10,000元而已，雖然您與黃筠茜是2個人在住，但是  
31 我卻付明顯比您們2個人多很多很多的房租」等語，由此可

01 見被告於承租期間每月皆係給付1萬元租金，此亦為原告所  
02 自承；另就109年1月份租金，被告就否交付1萬元租金部  
03 分，經本院於109年9月4日勘驗被告於109年9月3日陳報之光  
04 碟，勘驗結果為：「…有留有給原告法定代理人一封信及現  
05 金1萬元與原告交給被告打火機、鑰匙、磁扣、遙控器，被  
06 告將1萬元包在信裡面…」，此有109年9月4日勘驗筆錄在卷  
07 可稽。足見被告確實有將109年1月份租金留於系爭房屋內。  
08 此外，原告對被告應負擔租金二分之一等情亦未提出其他證  
09 據以實其說，是原告請求被告給付租金85,500元，應屬無  
10 據。」駁回原告之訴，原告不服提起上訴，經本院110年度  
11 簡上字第8號民事判決駁回上訴確定，縱證人黃筠茜於前開  
12 案件審理時未到庭，屬上開案件有無新證據之再審事由，本  
13 件應受上開既判力效力所及。原告主張受有被告未給付信義  
14 路房屋2/3租金之損害，亦不足採。

15 (5)基上，原告迄未舉證證明被告逾越委任關係之權限造成之損  
16 害，原告請求被告賠償36萬元，難認有據，不應准許。

17 五、綜上所述，原告依民法第544條規定請求被告給付36萬元，  
18 及自民事訴訟起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年  
19 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻  
21 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰  
22 不一一贅述，附此敘明。

23 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日  
25 民事第一庭 法 官 朱慧真

26 以上正本係照原本作成

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日  
30 書記官 盧佩蓁