

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第15號

原告 曾寶慧

訴訟代理人 莊欣婷律師

複代理人 劉曜暉律師

被告 張博凱

年青人眼鏡有限公司

兼上一人

法定代理人 彭嘉煌

共同

訴訟代理人 施竣中律師

參加人 久旭實業有限公司

法定代理人 曾武雄

訴訟代理人 張以彤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年5月22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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項前段、第2項前段定有明文。被告未到場，僅以書狀為陳述者，非已為本案之言詞辯論（最高法院102年度台抗字第910號裁判意旨參照）。本件原告起訴時，

01 訴之聲明原為「(一)被告張博凱、年青人眼鏡有限公司（下稱
02 年青人眼鏡公司）、彭嘉煌（上3人合稱被告，分則逕稱其
03 名）應連帶將新北市○○區○○街000○○號建物（下稱系爭
04 房屋）返還予原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）
05 4,396,756元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%
06 計算之利息。(三)被告應連帶自民國111年11月1日起至返還系
07 爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告188,000元。(四)願
08 供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷一第11-12頁），嗣
09 原告主張因被告於112年3月22日辦理歇業並自系爭房屋遷
10 出，故於被告尚未為本案之言詞辯論前，原告即具狀撤回第
11 1項聲明之訴，並將聲明變更為「(一)被告應連帶給付原告3,9
12 70,350元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算
13 之利息。(二)被告應連帶給付原告795,090元，並自民事陳報
14 暨準備(一)狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。
15 (三)願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷一第179-180
16 頁），經核原告撤回返還系爭房屋之訴，合於民事訴訟法第
17 262條第1項前段、第2項前段之規定，又原告變更後之第1、
18 2項聲明，則係減縮原起訴時之第2、3項聲明，合於民事訴
19 訟法第255條第1項第3款之規定，均應准許。

20 貳、實體方面

21 一、原告起訴主張：

22 (一)原告為系爭房屋之所有權人，被告未與原告簽訂租約，卻無
23 權占有系爭房屋；被告雖曾與參加人或其法定代理人即訴外
24 人曾武雄（下逕稱其名）簽署租約，每月租金188,000元，
25 但原告於109年8月17日即以原證6函文向被告表示參加人及
26 曾武雄並無代理原告出租系爭房屋之權限，被告明知於此，
27 仍自109年11月20日起至112年3月22日止，繼續惡意無權占
28 有系爭房屋，應就其共同侵權行為負連帶損害賠償責任，並
29 應返還不當得利予原告。又因張博凱係受僱於年青人眼鏡公
30 司（法定代理人為彭嘉煌），故被告亦應依民法第188條第1
31 項負連帶賠償責任。

01 (二)爰依下列請求權基礎，提起本件訴訟：

02 1.侵權行為法律關係：先位主張共同侵權，即依民法第184條
03 第1項前段、第185條第1項前段規定；備位主張僱傭關係連
04 帶賠償責任，即依民法第184條第1項前段、第188條第1項規
05 定。

06 2.民法第179條前段。

07 3.上開1.2.為選擇合併。

08 4.並聲明：

09 (1)被告應連帶給付原告3,970,350元，並自起訴狀送達翌日起
10 至清償日止按年息5%計算之利息。

11 (2)被告應連帶給付原告795,090元，並自民事陳報暨準備(一)
12 狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

13 (3)願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)系爭房屋係由年青壬眼鏡行（商號負責人為張博凱）承租並
16 占有使用，而年青壬眼鏡行與年青人眼鏡公司為不同法人
17 格，各具有獨立之當事人地位，年青人眼鏡公司、張博凱、
18 彭嘉煌並未占有使用系爭房屋，原告對其等之訴自無理由。

19 (二)年青壬眼鏡行初始於94年承租系爭房屋時，原告父親即曾武
20 雄表示參加人為系爭房屋之真正所有權人，僅暫時借名登記
21 於原告名下，並出具原告簽署之「不動產委託書（承諾
22 書）」（下稱系爭承諾書）、原告親簽之1億元本票（下稱
23 系爭本票）為憑，復就年青壬眼鏡行繳付之租金開立參加人
24 之公司發票；其後租期陸續延展迄109年11月底，期間原告
25 均無異議，故年青壬眼鏡行基於有效之租約占有系爭房屋，
26 屬有權占有，且為善意信賴。原告雖曾寄發存證信函表示並
27 未授權曾武雄出租等語，但曾武雄與其子女即原告、訴外人
28 曾國松（下逕稱其名）有多起產權糾紛之民、刑事爭訟且尚
29 未確定，被告無從判定其家族糾紛之真偽，亦無從遽信原告
30 主張自始並未授權且系爭承諾書、本票均屬通謀虛偽之說
31 詞，況依民法87條第1項但書，渠等通謀虛偽不得對抗善意

01 第三人即年青壬眼鏡行。又因原告長年未對年青壬眼鏡行承
02 租系爭房屋表示反對，依民法第169條規定，對於第三人即
03 年青壬眼鏡行應負授權人責任，即有表見代理之適用。

04 (三)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、參加人則以：

07 系爭房屋為參加人出資購買而為其所有，僅借名登記於原告
08 名下，借名契約係由參加人之法定代理人曾武雄代表參加人
09 向原告借用，故參加人自當有權將系爭房屋出租予被告並收
10 取租金，原告對被告提起本件訴訟並請求損害賠償，實屬無
11 據。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任。無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其
15 利益。民法第184條第1項前段、第179條前段定有明文。又
16 民事訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事實
17 者，就其事實有舉證之責任」，且按民事訴訟如係由原告主
18 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
19 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
20 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
21 法院17年上字第917號裁判意旨參照）。

22 (二)系爭房屋以買賣為原因，於94年11月15日登記於原告名下；
23 年青人眼鏡公司之法定代理人為彭嘉煌；年青壬眼鏡行於94
24 年12月1日核准設立，為獨資商號，自97年5月26日起至112
25 年3月22日歇業止之負責人為張博凱等情，有建物登記第一
26 類謄本、經濟部商業司商工登記公示資料、商業登記抄本可
27 佐（見本院卷一第19、25、47、111、193頁），上開事實堪
28 以認定。又被告辯稱年青壬眼鏡行自94年起即向參加人承租
29 系爭房屋並在此經營「年青人眼鏡」，雙方簽署租約為憑，
30 其後租期陸續延展迄000年00月間，復又簽署租約約定租期
31 自109年11月20日起至114年10月19日止，然因本件訴訟，年

01 青壬眼鏡行遂於112年3月22日歇業並自系爭房屋遷出等情，
02 並提出商業登記抄本、房屋租賃契約書、租金支票影本、租
03 金簽收單為憑（見本院卷一第111-131頁），復有現場照
04 片、經濟部商業司商工登記公示資料可佐（見本院卷一第27
05 -31、193頁），原告對此均未予爭執，故上開事實堪以認
06 定。基此，實際承租並占有使用系爭房屋者，為張博凱獨資
07 經營之年青壬眼鏡行，亦堪認定。復按獨資商號並無獨立之
08 法人格，不具有獨立之權利能力，自亦無當事人能力可言，
09 以該商號為營業，所生權利義務仍歸諸出資之個人。是獨資
10 經營之自然人以該商號之名義為法律行為或訴訟行為，實際
11 上與該自然人自為當事人之情形無異，其法效意思亦歸屬於
12 該自然人，並非該獨資商號（最高法院41年度台上字第1040
13 號、42年度台抗字第12號、44年度台上字第271號裁判意旨
14 參照），故獨資商號之事業主，亦有侵權行為之責任能力，
15 而本件依原告主張之原因事實乃被告自109年11月20日起至1
16 12年3月22日止惡意無權占有系爭房屋，即應探究年青壬眼
17 鏡行之負責人張博凱有無惡意無權占有之事實、是否該當侵
18 權行為、不當得利之要件，若確實該當，則應再探究年青人
19 眼鏡公司、彭嘉煌是否亦該當民法第185條第1項前段之共同
20 侵權行為或同法第188條第1項前段之僱傭關係連帶賠償責
21 任，上開構成要件事實均應由原告負舉證之責，合先敘明。

22 (三)原告主張被告明知參加人及曾武雄並無代理原告出租系爭房
23 屋之權限，卻仍自109年11月20日起至112年3月22日止，惡
24 意無權占有系爭房屋，應負侵權行為損害賠償責任，並應返
25 還不當得利予原告等語（見本院卷一第181頁），固提出下
26 列函文為證：1.原告於109年8月17日以原證6函文，通知張
27 博凱其無權使用系爭房屋經營年青壬眼鏡行，且原告並未授
28 權他人代為出租房屋或收取租金。2.原告於109年9月30日以
29 原證7函文通知張博凱、彭嘉煌（即年青人眼鏡公司之法定
30 代理人）及參加人，系爭房屋並無借名登記情事、原告並未
31 授權參加人或曾武雄代為出租系爭房屋或收取租金。3.原告

01 於111年8月19日以原證9函文通知張博凱、年青人公司其等
02 無權占用系爭房屋、無權使用系爭房屋辦理商業登記營業、
03 系爭房屋並無借名登記情事、原告並未授權參加人或曾武雄
04 代為出租系爭房屋或收取租金（見本院卷一第33-50頁），
05 然：

- 06 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
07 效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定
08 有明文。而善意者，乃指對於通謀虛偽意思表示並不知情而
09 言。
- 10 2. 被告辯稱張博凱即年青王眼鏡行善意信賴參加人有出租系爭
11 房屋權限之依據，乃原告簽署之系爭承諾書、系爭本票，且
12 張博凱即年青王眼鏡行依曾武雄之指示，陸續簽發受款人為
13 參加人或曾武雄指定之人之支票以為租金之繳付等語，並提
14 出與所述相符之系爭承諾書、系爭本票、租金支票影本為憑
15 （見本院卷一第133-135頁；卷二第25-113頁），觀諸系爭
16 承諾書紀載略以「原告購買系爭房屋時以股東往來或借貸方
17 式先後向參加人取得現金共1億元，故同意於借貸未清償
18 前，委託參加人就系爭房屋租賃、管理……全權負責處理至
19 借貸全額清償為止」，而原告亦自承其確有在系爭承諾書、
20 系爭本票親自簽名（見本院卷一第295頁），則被告辯稱此
21 為張博凱即年青王眼鏡行善意信賴參加人有出租系爭房屋權
22 限之依據，確屬有據。
- 23 3. 至於原告主張系爭承諾書、系爭本票自始為其與曾武雄間之
24 通謀虛偽意思表示，目的係用以取信曾國松使之亦簽署原證
25 13之不動產委託書（承諾書）以避免曾國松之婚後剩餘財產
26 遭其前妻分配等語（見本院卷一第182頁），並提出原證13
27 文件為憑（見本院卷一第199頁），然查：
28 (1)原告主張之情事，實屬其家族內部事務，被告辯稱其無從得
29 知真偽，合於社會常情，遑論為參加人所否認，主張參加人
30 始為系爭房屋之實質所有權人等語，更難認被告可以辨析究
31 否為通謀虛偽意思表示。

01 (2)被告辯稱直至原告於109年8月17日以原證6函文向被告表示
02 其並未授權他人代為出租房屋或收取租金為止，此前自94年
03 起至109年8月16日止，長達約15年之久，曾武雄均代表參加
04 人將系爭房屋出租予年青壬眼鏡行並簽署租約、收取租金，
05 原告未曾表示反對或異議等語，原告並未爭執；遑論原告於
06 另案即本院110年度易字第797號刑事案件中，自承其將系爭
07 房屋出租他人開設年青壬眼鏡行，每月租金即有20萬元左
08 右，除用以支付每期房貸外，尚有餘額可轉為定存並逐步還
09 款；上開房屋租金是交給曾武雄，累積到一定程度，曾武雄
10 會告訴原告要轉多少給原告等語，此有原告於臺灣新北地方
11 檢察署109年度偵字第3692號刑事答辯狀、本院110年度易字
12 第797號刑事案件準備程序筆錄可憑（見本院卷二第197、18
13 7頁），原告亦自陳「我不是要爭執109年11月租約到期前的
14 問題，而是租約到期後，張博凱與參加人或曾武雄新簽的合
15 約，為何張博凱相信參加人跟曾武雄卻不相信法院」等語
16 （見本院卷三第34頁），益徵原告並未否認自94年起至109
17 年8月16日止均授權由曾武雄或參加人將系爭房屋出租予年
18 青壬眼鏡行並簽署租約、收取租金之事實。而按代理權之授
19 與，因本人之意思表示而生效力，無須一定之方式，縱代理
20 行為依法應以書面為之，而授與此種行為之代理權，仍不必
21 用書面（最高法院44年度台上字第1290號裁判意旨參照），
22 則縱認原告主張系爭房屋為其所有等語為真，亦堪認原告自
23 94年起至109年8月16日止，確有授予代理權給參加人及曾武
24 雄處理系爭房屋租賃之事實，更難認系爭承諾書、系爭本票
25 係通謀虛偽之意思表示。則原告陡然於15年後之109年8月17
26 日起，陸續以原證6、7、9等數份函文表示其未曾授權參加
27 人或曾武雄出租系爭房屋，難認被告可以逕對原告函文內容
28 之片面主張遽信為真。

29 (3)被告復辯稱曾武雄與其子女即原告、曾國松有多起產權糾紛
30 （含系爭房屋之所有權及借名登記關係）之民、刑事爭訟且
31 尚未確定，被告無從判定其家族糾紛之真偽，亦無從遽信原

01 告主張自始並未授權且系爭承諾書、本票均屬通謀虛偽之說
02 詞等語，並提出本院110年度易字第797號刑事判決（見本院
03 卷二第115-173頁）、臺灣高等法院109年度上字第1232號民
04 事判決（見本院卷一第139-153頁）、本院109年度重訴字第
05 785號民事案件卷宗為憑（見本院卷二第403-475頁），益徵
06 被告所辯確屬有據。

07 4. 綜上，不論原告主張系爭承諾書、系爭本票自始為通謀虛偽
08 等語是否為真，若縱認為真，仍足認張博凱即年青壬眼鏡行
09 對於通謀虛偽意思表示並不知情，而屬善意第三人，故依民
10 法第87條第1項但書，原告不得以通謀虛偽意思表示之無效
11 對抗善意第三人即張博凱即年青壬眼鏡行，故張博凱即年青
12 壬眼鏡行主張其與被原告授權之人即參加人間，就系爭房屋
13 簽訂多年之租賃契約係有效成立，張博凱即年青壬眼鏡行自
14 109年11月20日起至112年3月22日止亦屬有權占有等語，於
15 法有據，自難認張博凱即年青壬眼鏡行明知參加人或曾武雄
16 無出租權限，仍惡意無權占有系爭房屋，因而侵害原告之財
17 產權，或因此有何不當得利可言。是原告主張難認有據。

18 (四)按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三
19 人因過失而不知其事實者，不在此限，民法第107條定有明
20 文。倘認原告主張系爭房屋為其所有等語為真，亦堪認原告
21 自94年起至109年8月16日止，確有授予代理權給參加人及曾
22 武雄處理系爭房屋租賃之事實，業經本院認定如前，則原告
23 陡然於15年後之109年8月17日起，陸續以原證6、7、9等數
24 份函文向被告表示其並未授權參加人或曾武雄出租系爭房
25 屋，被告難遽信為真，亦經本院肯認如前；至於原告主張其
26 已於109年8月17日以原證29存證信函通知參加人及曾武雄終
27 止授權出租系爭房屋等語（見本院卷一第380頁），固提出
28 原證29函文及回執為憑（見本院卷一第387-390頁），然觀
29 諸原證6、7、9原告寄予被告之函文內容，僅一再表示原告
30 並未授權參加人或曾武雄出租系爭房屋、系爭房屋並無借名
31 登記情事，並主張被告乃無權占有等語，並未表示有何原告

01 終止授權與參加人或曾武雄之文字，則張博凱即年青壬眼鏡
02 行基於過往15年來如前述之善意信賴，辯稱無從得知上開函
03 文寓有其已對參加人或曾武雄撤回代理權之意思，僅認此乃
04 原告間之家族糾紛其無從評斷真假等語，自可採信，從而，
05 縱使原告確實撤回對參加人或曾武雄授予之代理權，亦難認
06 張博凱即年青壬眼鏡行對此撤回之事實有何過失不知可言，
07 是依民法第107條本文，原告主張其撤回對參加人或曾武雄
08 之授權，不得以之對抗善意第三人即張博凱即年青壬眼鏡
09 行，自難認張博凱即年青壬眼鏡行有何惡意無權占有並構成
10 侵權行為、不當得利之事實。

11 (五)綜上所述，原告復未舉證證明被告有何侵害原告就系爭房屋
12 財產權之事實，故原告依侵權行為法律關係之各項請求權或
13 民法第179條規定，請求擇一為原告勝訴判決，請求被告賠
14 償原告財產權之損害或返還因無權占有系爭房屋所受之不當
15 得利，即聲明請求被告應連帶給付原告3,970,350元、795,0
16 90元，及分別自起訴狀、民事陳報暨準備(一)狀送達翌日起
17 至清償日止按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。併
18 駁回原告假執行之聲請。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
20 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
21 響，爰不另一一論述，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
24 民事第五庭 審判長法官 高文淵

25 法 官 王婉如

26 法 官 劉容好

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 24 日
02 書記官 李育真