

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3837號

01
02
03 原 告 黃麗華
04 訴訟代理人 林銘龍律師
05 被 告 黃燕蓁
06 訴訟代理人 陳崇善律師

07 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國115年1月8
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 訴訟費用由原告負擔。

12 事實及理由

13 一、原告主張：

14 (一)原告於民國82年間起，在新北市新莊區四維市場擺攤，被告
15 明知原告之擺攤位置為坐落新北市○○區○○段000地號
16 上、同段270地號前方之土地（下分別稱系爭287、270地號
17 土地，合稱系爭土地），非被告所有，竟委由訴外人即被告
18 之配偶張清日向訴外人即原告之配偶黃金山謊稱系爭土地係
19 被告所有，若欲繼續在系爭土地擺攤，即須每月給付租金予
20 被告等語，致原告陷於錯誤，因而與被告成立租賃契約（下
21 稱系爭契約），並每月給付租金予被告，而被告陸續調漲租
22 金，過去15年間，被告業已收取租金共計新臺幣（下同）
23 378萬元。

24 (二)系爭287地號土地係公有土地，被告出租系爭287地號土地未
25 經行政院核准，兩造間之租賃契約違反土地法第25條此一強
26 制或禁止規定，且被告施以上開詐術，致原告陷於錯誤而訂
27 定租賃契約，違反善良風俗且有權利濫用之情形，依民法第
28 71條、第72條及第148條規定，租賃契約應屬無效；租賃契
29 約未經系爭287地號土地之所有人即新北市政府之承認，係
30 無權處分而不生效力；被告施以上開詐術，致原告陷於錯誤
31 而訂定租賃契約，原告已依民法第92條第1項規定，撤銷意

01 思表示；系爭287地號土地須經行政院核准始為得給付之標
02 的，故以系爭土地為標的之租賃契約，依民法第246條第1項
03 規定，應屬無效；另原告誤信被告為系爭287地號之所有人
04 且為系爭270地號土地之唯一之所有人，然系爭287地號實屬
05 公有土地且被告僅為系爭270地號之共有人之一，因此有意
06 思表示錯誤之情形，依據民法第88條之規定撤銷意思表示；
07 又被告未盡提供合法所有土地予原告之義務，而有給付不能
08 之情形，原告已依民法第256條規定，解除租賃契約，因兩
09 造間之租賃契約有無效、不生效力、經撤銷意思表示或解除
10 之情形，被告係無法律上之原因收取租金378萬元。被告施
11 以上開詐術，致原告陷於錯誤而訂定租賃契約，並給付租
12 金，被告係故意不法侵害原告之金錢財產權，且係以背於善
13 良風俗之方法加損害於原告，又前揭規定均為保護他人之法
14 律，原告自得依據民法第184條第1項前段、後段及第2項之
15 規定請求被告損害賠償。爰依民法第179條、第184條第1項
16 前段、後段、第2項規定，提起本件訴訟，請求本院擇一為
17 有利之判決等語，並聲明：(一)被告應給付原告378萬元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告並無任何欺騙、欺瞞或違法之行為，因原告
21 營業時間擺攤及非營業時間放置攤位、設備之範圍，實已包
22 含被告房屋之騎樓及前方土地，除影響被告房屋1樓店面之
23 出入，亦使用部分被告房屋之騎樓及被告享有應有部分之系
24 爭270地號之土地，被告因此與原告磋商而達成收取費用之
25 合意；就原告主張之請求權，均為時效抗辯，而原告主張撤
26 銷意思表示、解除契約，均逾除斥期間等語，資為抗辯，並
27 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張兩造之間有成立系爭契約，原告設攤位置在系爭土
30 地上，被告雖為系爭270地號土地之共有人之一，惟系爭第2
31 87地號土地為國有土地等情，業據其提出現場照片、地籍圖

01 謄本、系爭土地之土地謄本為證（見本院卷第17-23、61-65
02 頁），且被告亦未對上情爭執，堪信為真實。

03 四、得心證之理由

04 原告主張系爭287地號土地非被告所有，且被告非為系爭270
05 地號之唯一所有人，因此應返還其如訴之聲明所示之金額等
06 語，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥為：(一)兩
07 造間之系爭契約定性為何？(二)原告請求被告應返還如訴之聲
08 明所示之金額是否有理由？

09 (一)兩造間成立者係租賃契約：

10 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
11 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。因使用
12 租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之稱如何，原非所
13 問（最高法院46年度台上字第519號判決意旨參照）；租賃
14 契約之成立，祇須當事人意思表示一致，無論其為明示或默
15 示，其契約即為成立，不以訂立書面為必要（最高法院80年
16 度台上字第78號判決意旨參照）。

17 2. 經查，原告主張兩造間成立租賃契約等情，被告固辯稱兩造
18 未簽署書面契約，是否定性為租賃關係，容有疑問等語，惟
19 細繹新莊後港路郵局存證號碼000328、000360、000370存證
20 信函，被告就原告寄發之存證信函，回覆內容提及「台端租
21 用之區域應屬於新北市○○區○○段000地號畸零地」、
22 「台端和本人長期有租用關係」等語，且被告曾以存證信函
23 催告原告給付租金、終止租賃契約等情（本院卷第33至37、
24 123、125至126頁），又被告自承兩造間有就使用系爭土地
25 達成合意，依此合意，原告給付費用予被告以使用被告房屋
26 之騎樓及前方土地等語（本院卷第107頁），足見兩造間確
27 有約定被告提供包含系爭土地之一定範圍土地予原告使用收
28 益，原告則給付租金予被告，而成立租賃契約。兩造縱就租
29 賃物之範圍有所爭執，仍無礙兩造間確有成立租賃契約之事
30 實。

31 (二)兩造間之租賃契約有效存在，故原告請求被告返還租金，為

01 無理由：

- 02 1. 按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。法律行為，
03 有背於公共秩序或善良風俗者，無效。權利之行使，不得違
04 反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義
05 務，應依誠實及信用方法，民法第71條、第72條及第148條
06 分別定有明文。直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土
07 地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處
08 分或設定負擔或為超過10年期間之租賃，土地法第25條定有
09 明文。
- 10 2. 經查，系爭287地號土地固係新北市所有之公有土地，此有
11 系爭287地號之土地登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第65
12 頁），惟被告既非本規定所稱「直轄市或縣（市）政府」，
13 本不受拘束，且原告自承兩造間之租賃契約係一月一租等語
14 （本院卷第93頁），亦非本規定所稱「超過10年期間之租
15 賃」，是兩造間之租賃契約顯無違反強行或禁止規定之情
16 形。原告固主張被告委由訴外人張清日向訴外人黃金山謊稱
17 系爭土地係被告所有，致原告陷於錯誤等情，惟查，觀諸新
18 莊後港路郵局存證號碼000328、000360、000370存證信函可
19 知，被告並未向原告謊稱系爭土地為其所有，僅強調租賃物
20 為系爭270地號之土地（本院卷第33至37、123、125至126
21 頁），且被告並無告知其非系爭土地之所有人之作為義務，
22 故被告縱未告知，亦非屬不作為之詐欺，原告復未提出其他
23 證據以實其說，即難僅以原告片面主張，遽認被告確有為詐
24 欺行為之事實，是原告據此主張兩造間之租賃契約背於善良
25 風俗、係權利濫用，殊無可採。
- 26 3. 次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
27 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不
28 知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物
29 之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容
30 之錯誤。民法第88條第1項、第2項定有明文。意即所涉物之
31 性質若係交易上認為重要者，視為同條第1項前段之意思表

01 示內容有錯誤，表意人得將其意思表示撤銷之，惟其仍須具
02 備同條第1項但書所規定之「無過失」要件。又民法第88條
03 撤銷權之規定，係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不
04 符，致造成意思表示錯誤之情形而設，其過失之有無，應以
05 其主觀上是否已盡與處理自己事務同一之注意為判斷標準
06 （最高法院113年度台上字第1856號判決可資參照）。另按
07 被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意
08 人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，
09 應就此項事實，負舉證之責任（最高法院72年度台上字第
10 3526號判決意旨參照）。

- 11 4. 原告固主張其誤認被告係系爭287地號土地之所有人且為系
12 爭270地號土地之唯一所有人，故其係因錯誤而與被告訂定
13 租賃契約等情，惟查，原告就「以系爭土地為租賃物」之構
14 成意思表示內容之效果意思，與表示於外之表示內容吻合，
15 並無內容錯誤或表示行為錯誤之情形；則原告誤信被告係系
16 爭287地號土地之所有人且為系爭270地號土地之唯一所有
17 人，是否屬於系爭契約中「交易上認為重要之物之性質」已
18 非無疑，且依據民法第88條條但書規定，以其錯誤或不知事
19 情非表意人自己之過失為限，原告本可透過查詢地籍謄本資
20 料之方式，確認所承租之土地之所有人為何人，然原告卻未
21 為查詢即率而簽訂系爭契約，原告就此自屬有過失，且原告
22 復未提出其就上開意思表示並無過失之證據，是以依前開規
23 定，原告不得依民法第88條撤銷其承租系爭土地之意思表
24 示。原告另主張其因被被告詐欺始訂定租賃契約等情，然原
25 告的舉證未能證明被告之行為構成詐欺，業經認定如前，且
26 原告復未提出其他證據以實其說，是原告主張依民法第92條
27 第1項規定撤銷意思表示即難認有據。
- 28 5. 再按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，
29 出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租賃
30 契約並非無效，僅不得以之對抗所有人（最高法院91年度台
31 上字第1537號、97年度台上字第979號判決意旨參照）。申言

01 之，租賃契約並不因出租人是否為所有權人或管理權人而影
02 響其契約之效力，即使出租人就租賃物無管理權，無法提供
03 承租人合於租約所定使用收益之租賃物，亦僅係其應否負擔
04 債務不履行或瑕疵擔保責任之問題。

05 6. 經查，被告固非系爭287地號土地所有人，惟揆諸上開意
06 旨，出租人既不以租賃物所有人為限，則被告出租之系爭土
07 地縱為公有土地，亦非屬「以不能之給付為契約標的」，自
08 無民法第246條第1項規定適用之餘地。且租賃契約為債權行
09 為，非處分行為，自無須依民法第118條第1項規定，經系爭
10 土地之所有人即新北市政府之承認始生效力。又原告自承於
11 租賃期間未曾實質上遭警察或其他公家機關驅離等語（本院
12 卷第97頁），足見被告縱非系爭土地之所有人，亦無礙原告
13 使用、收益系爭土地，而難謂有何給付不能或被告未盡交付
14 及保持義務之情形，原告據此依民法第256條規定解除契
15 約，自不生解除之效力。

16 7. 基此，兩造間之租賃契約，自兩造成立租賃契約起至被告寄
17 發存證信函，送達原告而終止租賃契約止，有效存在，原告
18 既未於被告終止租賃契約後復給付租金，則被告收取租金即
19 有法律上之原因，原告自不得依民法第179條規定請求返還
20 租金。

21 (三)原告未能證明被告有侵權行為之事實，原告請求被告損害賠
22 償，為無理由：

23 原告主張「被告故意不法侵害原告之金錢財產權」、「以背
24 於善良風俗之方法加損害於原告」等語，無非以被告謊稱系
25 爭土地係被告所有為論據，然被告之行為並不構成詐欺，亦
26 非屬不法行為，業經認定如前，且原告復未提出其他證據以
27 實其說，是原告主張被告應依據民法第184條第1項前段、後
28 段及第2項之規定負損害賠償責任，亦屬無據。

29 五、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項前段、後
30 段、第2項規定，請求被告應給付原告378萬元，及自起訴狀
31 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

01 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲
02 請，亦失所依據，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
05 此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日
08 民事第二庭 審判長法官 謝宜雯

09 法官 王士珮

10 法官 蘇子陽

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 115 年 3 月 5 日
15 書記官 余佳蓉