臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第698號

原告 藍信民

被告 陳嘉音

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月16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：原告於民國112年7月1日向被告承租屏東縣里○○鄉○○段000地號土地（總面積2,984.02平方公尺，下稱系爭土地），兩造並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為112年7月1日至115年7月1日，租金為每年新臺幣（下同）50,000元。原告於113年5月9日因申請113年度2月低溫（遲發性）農業天然災害現金救助金所需，至地政機關調取系爭土地第一類土地登記謄本，始發現系爭土地實為被告與訴外人陳藍明霞、陳嘉昌（下合稱陳藍明霞等2人）所共有，應有部分各1/3，而非被告單獨所有等情。而被告未將上開締約之重要基礎事項於原告承租系爭土地時告知原告，實屬詐欺行為，是原告已於113年5月27日寄發存證信函予被告撤銷締結系爭租約之意思表示，系爭租約歸於無效。又原告於撤銷系爭租約前已繳納50,000元之租金，且投入生產管理費用為114,369元，爰依系爭租約、不當得利及侵權行為之法律關係，提起本件訴訟請求被告返還不當得利及賠償損害等語。並聲明：(一)被告應給付原告164,369元。(二)請准供擔保以宣告假執行。
- 二、被告則以：系爭土地確實為被告與陳藍明霞等2人所共有，應有部分各1/3，然被告已獲得陳藍明霞等2人同意全權處理系爭土地，本即得單獨出面與原告簽訂系爭租約。再依民法租賃編之規定，簽訂租賃契約出租人本不以租賃物為出租人

01 單獨所有為限，況陳藍明霞等2人未曾阻止原告於系爭土地
02 上種植，亦未基於系爭土地共有人之地位，要求原告繳納額
03 外之租金，原告自未受有損害。基於上情，原告主張因受被
04 告詐欺而撤銷締結系爭租約之意思表示，並請求原告返還不
05 當得利及賠償損害，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原
06 告之訴駁回。

07 三、經查，原告主張其於112年7月1日向被告承租系爭土地，並
08 締結系爭租約，又系爭土地為被告與陳藍明霞等2人所共
09 有，應有部分各1/3之事實，業據其提出土地租用契約書、
10 系爭土地第一類登記謄本等件為證（見本院卷第23、27
11 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第88頁），是原告此部
12 分之主張堪信為真實。

13 四、得心證之理由

14 原告主張其受詐欺而得撤銷締結系爭租約之意思表示，並據
15 以請求被告返還不當得利並賠償損害等情，為被告所否認，
16 並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)原告是否確有受詐欺
17 而得撤銷締結系爭租約之意思表示？(二)原告請求被告應返還
18 不當得利並賠償損害，是否有理由？

19 (一)原告是否確有受詐欺而得撤銷締結系爭租約之意思表示？

20 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
21 表示；共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
22 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
23 逾2/3者，其人數不予計算，民法第92條第1項前段、第820
24 條第1項分別定有明文。又土地共有人未經其他共有人同意
25 將整筆土地出租，該租約對於其他共有人固不生效力，但租
26 賃乃特定當事人間所締結之契約，出租人不以所有人為限，
27 故共有人超出其應有部分，將整筆土地出租，該租約於為出
28 租之共有人與承租人間仍然有效，最高法院83年度台上字第
29 1139號判決意旨參照。

30 2.經查，原告主張被告於出租系爭土地時未告知系爭土地為被
31 告及陳藍明霞等2人所共有，甚至稱系爭土地為被告單獨所

01 有，原告因此受騙而簽訂系爭租約等語。惟查原告自陳兩造
02 簽訂系爭租約前，僅與被告說明要承租系爭土地之全部等語
03 （見本院卷第90頁），足徵原告未於締結系爭租約時特別向
04 被告說明承租系爭土地有以全部共有人為出租人之必要。又
05 被告出租系爭土地係經陳藍明霞等2人同意等情，有被告於
06 臺灣屏東地檢署113年度偵字第9793、9794號案件（下稱系
07 爭刑案）提出之陳嘉昌及陳藍明霞出具之說明書在卷可稽
08 （見系爭刑案他字第1529號卷第15頁），並經本院依職權調
09 取系爭刑案全卷核閱無訛，且為原告所不爭執（見本院卷第
10 90頁），足認被告係經共有人全體同意始出租系爭土地，再
11 被告縱未經陳藍明霞等2人同意而出租系爭土地，揆諸前開
12 說明，亦不影響系爭租約之效力。基此，原告於締結系爭租
13 約時既未將出租人須為系爭土地全體共有人等情與被告約定
14 明確為系爭租約之重要事項，則被告於出租系爭土地係經其
15 他共有人同意，且縱無權單獨出租亦不影響系爭租約之效力
16 之情形下，未特別告知原告系爭土地有3共有人等情，自難
17 認有何詐欺之行為，況原告尚自陳被告及陳藍明霞等2人均
18 未於系爭租約租賃期間阻止原告使用系爭土地等語（見本院
19 卷第89頁），益徵被告未告知原告系爭土地為3人共有等情
20 對於原告使用系爭土地並未造成任何妨礙，是原告以上開理
21 由主張撤銷其締結系爭租約之意思表示並無理由。

22 (二)原告請求被告應返還不當得利並賠償損害，是否有理由？

23 經查，原告主張其簽訂系爭租約係受詐欺而據以撤銷締結系
24 爭租約之意思表示等情為無理由，業如前述，是系爭租約仍
25 為有效，原告請求被告返還已給付之租金5萬元並賠償已投
26 入生產管理費用為114,369元，自屬無據。

27 五、從而，原告主張依系爭租約、不當得利或侵權行為之法律關
28 係，請求被告給付164,369元，為無理由，應予駁回，其假
29 執行之聲請，因訴之駁回失所依附，併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
31 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

03 屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

04 正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

10 書記官 洪甄廷