

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第237號

原告 立朵國際實業有限公司

法定代理人 林書維

訴訟代理人 黃冠瑋律師

被告 林大鈞

訴訟代理人 林振錫

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬參仟參佰柒拾肆元由原告負擔。

事實及理由要領

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣於訴訟程序進行中，原告減縮請求之金額，並變更訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，核其上開變更請求部分，應屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。

二、原告起訴主張：原告為經營辦公室裝潢及租賃業務之法人，被告則為門牌號碼臺北市○○區○○路00號11樓之1（下稱系爭房屋）之應有部分二分之一之所有權人，而訴外人即被告之訴訟代理人林振錫受被告委任為其處理系爭房屋之出租

01 及處分等事項，原告於民國109年2月間，向被告委任之林振
02 錫接洽系爭房屋之租賃事宜，其稱系爭房屋雖有另一共有人
03 即訴外人王有嘉，但因有分管關係，故其有權出租系爭房屋
04 之前半部，原告信其所言，故於109年2月10日由訴外人林振
05 錫代表被告與原告簽立系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租賃
06 契約），約定租賃期間自109年2月11日至110年4月30日止，
07 原告每月應給付新臺幣（下同）45000元之租金，故原告於1
08 09年2月11日至同年4月間，委託訴外人立朵商業管理顧問有
09 限公司裝潢系爭房屋並如期完工，詎原告於109年6月1日收
10 受系爭房屋另一共有人即訴外人王有嘉來函稱其不知情亦不
11 同意系爭房屋之出租事宜，經原告以上開情事詢問訴外人林
12 振錫，其竟表示沒有分管協議，原告見事已至此，只好於10
13 9年6月23日發函被告及林振錫終止系爭租賃契約，並於同年
14 11月依訴外人王有嘉之要求騰空返還系爭房屋，原告為使用
15 收益系爭房屋而支出系爭房屋之裝潢費用0000000元，扣除
16 拆除後仍可正常使用之裝潢及設備費用，計支出裝潢費用00
17 00000元，爰依民法第347條準用民法第349條，再依民法第3
18 53條、第226條第1項之規定提起本件訴訟，並聲明被告應給
19 付原告0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息百分之五計算之利息，並願供擔保，請准宣告假
21 執行。

22 三、被告則以：被告於109年1月8日原告接洽系爭房屋出租事宜
23 時，即已告知原告，被告就系爭房屋之產權為二分之一，沒
24 標明位置，且系爭房屋之另一共有人堅持不出租，並於同年
25 1月15日再次以通訊軟體LINE提醒原告：產權是各1/2（沒標
26 明位置），且原告於109年2月3日曾以LINE通知被告應攜帶
27 文件，均未提及分管協議，且於109年2月10日因公證人檢視
28 合約證件後，因認無分管協議書而無法辦理公證，足見原告
29 於簽立系爭租賃契約前即已知悉系爭房屋並無分管協議，不
30 能公證，則系爭租賃契約之無法履行，自難認被告有何過失
31 等語資為抗辯，並聲明駁回原告之訴及假執行之聲請。

01 四、得心證之理由：

02 (一)原告主張被告為系爭房屋之共有人，應有部分為二分之一，
03 兩造間於109年2月10日就系爭房屋簽立系爭租賃契約，並於
04 系爭房屋進行裝潢事宜，嗣因系爭房屋另一共有人拒絕出
05 租，致原告須系爭房屋騰空返還而受有裝潢費用之損失等事
06 實，業據原告提出之商工登記公示資料查詢服務、授權書及
07 附圖、系爭租賃契約、系爭房屋裝潢前後照片、萬國法律事
08 務所函、郵局存證信函、通訊軟體LINE對話紀錄截圖、進項
09 發票明細表、統一發票（三聯式）、電子發票證明聯、彙總
10 申報明細、臺灣銀行無摺存入憑條存根、匯款申請書(2)回
11 條聯、辰豐聯合法律事務所函等件為證，且為被告所不爭
12 執，是就此部分之事實，堪認為真正。

13 (二)又原告主張因被告於締約時表示系爭房屋有分管契約而無法
14 提出，致原告受有前開裝潢費用之損害乙事，為被告所否
15 認，並以上開言詞置辯，自應由原告就其主張被告有前開行
16 為致系爭租賃契約無法履行之事實，負舉證之責任。而當事
17 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
18 訟法第277條定有明文；又民事訴訟如係由原告主張權利
19 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
20 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉
21 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
22 院100年度台上字第415號判決要旨參照）。然原告所稱被告
23 於簽約時即告知原告系爭房屋有分管協議乙節，雖經證人林
24 軒民於本院言詞辯論時證稱：兩造在109年1月底簽立系爭租
25 賃契約，簽約前有要求訴外人林振錫提出設立公司之同意
26 書、房屋稅單、分管契約書，公證當日因訴外人林振錫未帶
27 分管協議書而無法辦理公證，訴外人林振錫表示簽約後會補
28 分管協議書等語，然證人林軒民為代表原告接洽系爭房屋租
29 賃事宜之人，就原告因系爭房屋租賃事宜所生之損失，具有
30 直接利害關係，倘無其他證據佐憑，尚不能遽信為真正，而
31 證人林軒民於該日亦證稱：其曾以口頭、電話及通訊軟體LI

NE之方式向訴外人林振錫索取分管協議書，但通訊軟體LINE之內容已經刪除，亦無錄音等語，且依被告所提出之109年2月3日通訊軟體LINE對話內容（即被證四）所示，證人林軒民於斯時通知訴外人林振錫於簽約時應準備之文件，並無設立公司之同意書及分管契約，核與前開證人林軒民之證言內容有所出入，則自難僅以證人林軒民前開證言遽為認定原告前開主張即為真實。

(三)況依109年1月15日通訊軟體LINE對話內容（即被證二）所示，訴外人林振錫於斯時即向證人林軒民表示系爭房屋產權是各二分之一，且未標明位置，足見原告於簽立系爭租賃契約前即已知悉系爭房屋並無分管協議，參以原告亦不否認於辦理簽約及公證時，因公證人表示無分管協議致無法辦理公證等情，原告明知系爭房屋並無分管協議竟仍與被告簽訂系爭租賃契約，則就其因系爭房屋租賃事宜所生前開裝潢費用之損失，自難認可歸責於被告，是原告主張被告應就上開裝潢費用之損失負損害賠償責任，難認有據。從而，原告依上開法律關係，請求被告給付原告0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依同法第78條之規定職權確定訴訟費用額為23374元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中 華 民 國 110 年 12 月 9 日
士林簡易庭 法 官 黃雅君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決

01 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

03 書記官 吳俊明