

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3164號

原告 許瑩柔即許月雲

訴訟代理人 盧江陽律師

被告 孫筱喬即孫昭芬

訴訟代理人 戴勝偉律師

被告 張雯芳 住○○市○里區○○路○段00號00樓
之0

訴訟代理人 劉忠勝律師

被告 吳孟芳

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 賴奕霖律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於113年1月24日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為被告應連
帶給付原告新臺幣（下同）135萬7756元及利息，嗣於民國1
12年1月7日以民事準備(一)狀變更請求金額為146萬2759元
（見本院卷第95-96頁），依前開說明，屬擴張應受判決事
項之聲明，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：被告張雯芳以被告孫筱喬即孫昭芬（下稱孫筱

01 喬）、吳孟芳為連帶保證人，於103年3月31日向原告承租臺
02 中市○○區○○街000號1至5樓房屋（下稱系爭租賃物），
03 並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自103年7
04 月1日起至113年6月30日止，前5年每月租金為4萬7000元，
05 後5年每月租金為5萬1700元，押租金為14萬1000元，張雯芳
06 以每一次開立二年24期（張）之月租金額之孫筱喬遠期支票
07 給原告，再由原告按期提領。嗣後，原告配合孫筱喬報稅之
08 需求，由張雯芳以懷德文教有限公司籌備處負責人身分與原
09 告於103年6月24日簽立房屋租賃契約書（下稱甲契約），並
10 經公證，復於106年10月31日合意提前終止甲契約，原告與
11 孫筱喬於106年11月6日就系爭租賃物簽立房屋租賃契約（下
12 稱乙契約），租期自106年11月1日起至113年6月30止，並經
13 公證，故甲、乙契約均為虛偽意思表示而無效。又原告與張
14 雯芳於111年1月31日合意終止系爭租約，惟張雯芳於承租時
15 未經原告同意，改造系爭租賃物之地板、樓梯，並將一樓鐵
16 欄鋁門改建為玻璃門，且未依系爭租約回復原狀，致原告支
17 出地板及樓梯回復原狀費用100萬9050元、施工期間之租金
18 損失25萬3333元（計算式：租金每月8萬元÷30×施工期間95
19 日＝25萬3333元，元以下四捨五入）、一樓大門回復原狀費
20 用5萬2500元、律師費10萬5000元。又原告自108年7月起至1
21 09年6月止，每月為張雯芳代繳租金所得稅及二代健保費3,5
22 73元，合計4萬2876元，張雯芳無法律上原因受有前開利
23 益，並致原告受有損害，自應返還原告4萬2876元。而孫筱
24 喬、吳孟芳既為連帶保證人，原告得請求其等負連帶返還責
25 任。爰依系爭租約第7條、第9條、第12條、第13條、民法第
26 179條規定，訴請被告連帶給付146萬2759元及利息等語。並
27 聲明：(一)被告應連帶給付原告146萬2759元，及自112年1月1
28 1日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔
29 保請准宣告假執行。

30 二、被告則以下詞置辯：

31 (一)孫筱喬即孫昭芬以：原告與張雯芳於103年3月31日訂立系爭

01 租約，嗣因被告3人欲變更公司負責人，兩造協商後同意終
02 止系爭租約，並由張雯芳以懷德文教有限公司籌備處負責人
03 身分與原告於103年6月24日簽立甲契約。嗣後，原告與張雯
04 芳合意於106年10月31日提前終止甲契約，伊與原告並於106
05 年11月6日簽立乙契約。由此可見，系爭租約之實質訂約人
06 為張雯芳，復由甲契約與系爭租約之租賃標的、租賃期限均
07 相同，二契約之區別在於有無連帶保證人，可知原告與張雯
08 芳係合意終止系爭租約，並有以甲契約取代系爭租約之合
09 意，故系爭租約既經終止，原告自不得依系爭租約請求伊擔
10 負連帶賠償責任。退步言，倘認系爭租約仍存在，伊並未擅
11 自改造地板、樓梯及一樓大門，原告亦未代墊108年7月起至
12 109年6月止之租金所得稅及二代健保費，且伊並無任何違約
13 之情事，原告自不得向伊請求回復原狀之費用、租金所得稅
14 及二代健保費及律師費。又伊於系爭租賃物經營之補習班，
15 受到疫情影響而無法繼續營運，故伊於110年11月22日寄發
16 存證信函予原告表明自111年1月31日終止乙契約，經原告同
17 意後由訴外人彭泰錦頂讓伊之承租人地位，並簽立房屋租賃
18 契約（下稱丙契約），租期自111年2月1日起至121年1月31
19 日止，並經公證，而丙契約約定彭泰錦於交還房屋時，應負
20 責回復至伊承租時之原狀，即地板、裝潢、廣告看板均應拆
21 除，並應將一樓大門回復原狀，故將系爭租賃物回復原狀之
22 義務人為彭泰錦，原告不得向伊請求回復原狀等語，資為抗
23 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請
24 准免為假執行。

25 (二)張雯芳以：孫筱喬為補習班之實際負責人，伊為孫筱喬之員
26 工。因補習班計畫拓點，伊受孫筱喬指示掛名補習班負責人
27 申請立案，並與原告簽立系爭租約及甲契約，簽約時之款項
28 均由孫筱喬開票支付。嗣伊於106年間離職，補習班之負責
29 人即變更為孫筱喬，孫筱喬與原告合意終止甲契約後簽訂乙
30 契約，故系爭租約之實質締約人為孫筱喬。又系爭租賃物是
31 由孫筱喬管理使用，伊並未改造系爭租賃物之地板、樓梯及

01 一樓大門，亦無任何違約之情事，原告自不得向伊請求賠償
02 損害。退步言，系爭租約於103年6月24日簽立甲契約或於10
03 6年11月1日簽立乙契約時已合意終止，原告於111年11月8日
04 始提起本訴，其請求權均罹於二年消滅時效。再退步言，倘
05 認原告之請求權時效尚未消滅，原告請求之地板、樓梯、一
06 樓大門之工程費用、施工期間之損失均過高等語，資為抗
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 (三)吳孟芳以：伊為受雇於孫筱喬之員工，經孫筱喬之指示擔任
09 系爭租約之連帶保證人，伊於103年即離職，故伊就系爭租
10 約、甲契約及乙契約之內容，均不知悉。然原告與張雯芳於
11 103年6月24日簽立與系爭租約租賃標的、租期均相同之甲契
12 約，足見系爭租約已於甲契約簽立時終止，並由甲契約取
13 代，原告無從再依系爭租約請求伊負連帶保證責任。退步
14 言，系爭租約之實質訂約人為孫筱喬，原告明知系爭租賃物
15 之租賃關係存在於原告與孫筱喬之間，仍與張雯芳簽訂系爭
16 租約及甲契約，系爭租約即因通謀虛偽意思表示而自始無
17 效，原告不得請求伊負連帶賠償責任。再退步言，縱系爭租
18 約為有效，實質訂約人既為孫筱喬，張雯芳即非依系爭租約
19 負回復原狀之主債務人，原告復未舉證證明伊須負連帶賠償
20 責任，自不得請求伊連帶賠償損害。又原告與彭泰錦於111
21 年2月14日簽立丙契約，租期至121年1月31日屆滿，並約定
22 租期屆至時，彭泰錦應將系爭租賃物回復至前手承租時之狀
23 態，故應由彭泰錦於租期屆滿時負回復原狀之責，而非被告
24 3人，系爭租賃物現既由彭泰錦承租中，原告請求被告3人負
25 回復原狀義務，有損彭泰錦之權利，構成權利濫用等語，資
26 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
27 保，請准免為假執行。

28 三、不爭執之事項（見本院卷第455頁）

29 (一)張雯芳為契約名義人於103年3月31日向原告承租系爭租賃
30 物，並簽立系爭租約，約定租期自103年7月1日起至113年6
31 月30日止，前5年每月租金為4萬7000元，後5年每月租金為5

萬1700元，押租金為14萬1000元，並由孫筱喬、吳孟芳擔任系爭租約連帶保證人。張雯芳以每一次開立二年24期（張）之月租金額之孫筱喬遠期支票給原告，再由原告按期提領。

(二)張雯芳以懷德文教有限公司籌備處負責人身分於103年6月24日向原告承租系爭租賃物，並簽立房屋租賃契約書（下稱甲契約，見本院卷第183頁），租期自103年7月1日起至113年6月30止，並就此租約作成103年度中院民公貞字第103182號體驗公證之公證書（即甲證4，見本院卷第191頁）。

(三)以孫筱喬名義於106年11月6日向原告承租系爭租賃物，並簽立房屋租賃契約（下稱乙契約，見本院卷第195頁），租期自106年11月1日起至113年6月30止，並註明103年度中院民公貞字第103182號公證書所體驗公證之甲契約提前於106年10月31日終止，並有就此租約作成106年度中院民公貞字第106311號體驗公證之公證書（即甲證6，見本院卷第199頁）。

(四)孫筱喬於110年11月22日寄發台中軍功郵局存證號碼473號存證信函予原告，表示自111年1月31日終止雙方租賃關係。

(五)彭泰錦與孫筱喬一同前往原告住處，簽立房屋租賃契約（下稱丙契約，見本院卷第211頁），租期自111年2月1日起至121年1月31日止，並就此租約作成111年度彰院民公軒字第0105號之公證書（見本院卷第211-219頁）。

四、本件爭點（見本院卷第455-456頁）

(一)系爭租約實質訂約人為孫筱喬或張雯芳？

(二)系爭租約是否已由原告與張雯芳於103年6月24日、106年11月1日（被告抗辯）或111年1月31日（原告主張）合意終止？

(三)依系爭租約請求被告連帶給付地板及樓梯工程費用100萬9050元、施工期間租金損失25萬3333元、落地門工程費用5萬2500元及律師費用10萬5000元，有無理由？

(四)不當得利請求被告連帶給付租金所得稅及二代健保代墊費用4萬2876元，有無理由？

01 五、本院得心證之理由：

02 原告主張系爭租約之承租人為張雯芳，孫筱喬及吳孟芳為連
03 帶保證人，甲契約、乙契約均為稅務安排所簽立，爰依系爭
04 租約第7條、第9條、第12條、第13條請求被告3人連帶返還
05 上開金額，經孫筱喬、張雯芳、吳孟芳所否認，是本件爭點
06 厥為：(一)本件有效之契約為何？(二)本件有效之契約之契約義
07 務人為何人？(三)原告得否依本件有效之契約請求孫筱喬、吳
08 孟芳、張雯芳連帶返還責任？(四)原告依不當得利請求孫筱喬
09 等3人連帶給付租金所得稅及二代健保代墊費用4萬2876元？
10 茲分述如下：

11 (一)本件有效之契約為何

12 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
13 辭句，為民法第98條所規定，故解釋當事人之契約，應以當
14 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及
15 其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。
16 至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從
17 該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀
18 認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果
19 而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對
20 兩造之權利義務是否符合公平正義。

21 2.經查，系爭租約之出租人為原告，承租人為張雯芳，連帶保
22 證人為孫筱喬，吳孟芳，租期自103年7月1日起至113年6月3
23 0日止，租金約定103年7月1日至108年6月30日租金每月4萬
24 7,000元，108年7月1日至113年6月30日租金每月5萬1,000
25 元，簽約日為103年3月31日，此為雙方不爭執，並有系爭租
26 約在卷可佐(見本院卷第21-27頁)，而孫筱喬等3人當時合夥
27 開補習班，張雯芳掛名負責人，此經原告、孫筱喬及張雯芳
28 陳述在案(見本院卷第419頁)，堪信為真，是由當時之負責
29 人張雯芳出面簽立系爭租約，合乎常情。

30 3.又系爭租約於103年3月31日簽立，雙方旋即於103年6月24日
31 簽立甲租約，租期自103年7月1日起至113年6月30日止，租

01 金則變成每月3萬元，承租人仍為張雯芳，然已無連帶保證
02 人之約定，此有甲租約可憑(見本院卷第189頁)。雙方當事
03 人於103年3月31日簽立係爭租約，又於3個月後簽立甲租
04 約，租期完全一致，租金變成3萬元，然孫筱喬及原告於審
05 判中自陳(見本院卷第418-419頁)，孫筱喬等3人仍依係爭租
06 約給付租金4萬7,000元；對照上開客觀事實，係爭租約及甲
07 租約，僅有變動租金金額，且時間僅隔3個月，且簽立甲租
08 約後，雖甲租約約定租金減為3萬，孫筱喬等3人仍依係爭租
09 約每月繳納租金4萬7,000元，顯然符合原告所稱，甲租約之
10 簽立，只是要讓孫筱喬等3人做稅務安排，雙方之權利義務
11 仍依照係爭租約，堪信為真；換言之，雙方之真意，並非以
12 甲租約終止並取代係爭租約，甲租約僅為稅務之安排，雙方
13 當事人權利義務應依係爭租約約定。

- 14 4.又孫筱喬與原告於106年11月6日簽立乙租約，租期自106年1
15 1月1日起至113年6月30日止，租金3萬元，承租人變更為孫
16 筱喬，且約定甲租約於106年10月31日終止，此有乙租約影
17 本在卷可憑(見本院卷第195頁)。而孫筱喬及張雯芳於審判
18 中自陳：張雯芳掛名補習班負責人到106年，之後張雯芳離
19 職了，補習班負責人就變成了孫筱喬，孫筱喬仍給付4萬7,0
20 00元之租金等語(見本院卷第418-419頁)，此亦與原告審判
21 中之陳述：孫筱喬等人要開補習班，內部關係我不清楚，一
22 開始是張雯芳跟我簽約，孫筱喬及吳孟芳為連帶保證人，10
23 6年因為張雯芳離職，所以改成孫筱喬來跟我簽約，孫筱喬
24 來找我的時候，跟我說因為換負責人，所以承租人要改成孫
25 筱喬，契約內容都照原本的，租金也沒有變，孫筱喬還是給
26 4萬7,000元的租金等語(見本院卷第418-419頁)完全相同；
27 是依上開客觀事實可知，乙契約之簽立，起因原本承租人張
28 雯芳於106年離職，方改由孫筱喬成為承租人，但契約內容
29 仍依照係爭租約之約定，此點從孫筱喬與原告簽立乙契約
30 後，雖乙契約約定租金3萬元，但孫筱喬仍按照係爭契約約
31 定繳納租金4萬7000元，即可得知；是雙方對乙契約之真意

01 應為乙契約取代甲契約，作為孫筱喬稅務安排之依據，而系
02 爭租約之承租人由孫筱喬承擔張雯芳之承租人地位，原告與
03 孫筱喬權利義務仍依系爭租約無疑。是原告與孫筱喬於106
04 年11月6日之簽約，乃孫筱喬承擔張雯芳之債務，依民法第3
05 00條之規定，該債務於斯時移轉予孫筱喬，張雯芳脫離契約
06 關係；而吳孟芳雖為系爭租約之連帶保證人，然吳孟芳於10
07 3年已經離職(見本院卷第419頁)，該債務承擔亦未經吳孟芳
08 承認，而由第三人就債權所為之擔保，除該第三人對於債務
09 之承擔已為承認外，因債務之承擔而消滅，此觀民法第304
10 條第2項之規定自明，是吳孟芳之連帶保證人責任，於斯時
11 已消滅。

12 5.綜上，孫筱喬於106年11月6日承擔張雯芳與原告之系爭租約
13 債務，張雯芳脫離契約關係，連帶保證人吳孟芳對該債務承
14 擔未承認，其連帶保證人之責任消滅，原告及孫筱喬應依系
15 爭租約履行權利義務。是原告請求張雯芳及吳孟芳負連帶賠
16 償責任，並無理由。

17 (二)原告得否依系爭租約請求孫筱喬將系爭租賃物恢復原狀

18 1.原告主張，依系爭租約之第7、9、12條約定，承租人應將系
19 爭租賃物回復原狀，而孫筱喬未經原告之同意，將系爭租賃
20 物之地板、樓梯，並將一樓鐵欄鋁門改建為玻璃門，且未依
21 系爭租約回復原狀，致原告支出地板及樓梯回復原狀費用，
22 應由孫筱喬負返還責任。

23 2.經查，孫筱喬於110年11月22日寄發台中軍功郵局存證號碼4
24 73號存證信函予原告，表示因新冠肺炎，補習班經營發生困
25 難，自111年1月31日終止雙方租賃關係，嗣孫筱喬偕同彭泰
26 錦於000年0月間一同前往原告住處，承租標的為系爭租賃
27 物，簽立丙契約，出租人為原告，承租人為彭泰錦，租期自
28 111年1月1日至121年1月31日，租金每月5萬1,700元，自113
29 年7月1日起，租金調漲為每月8萬元，且丙契約第4條第4項
30 約定「房屋有改裝設施之必要者，應取得甲方(即原告，下
31 同)書面同意，但不得損害原有建築物；租賃關係消滅後，

01 乙方(即彭泰錦，下同)於交還房屋時，應回復至乙方前手承
02 租時之原狀，並清潔整理後返還(地板、裝潢、廣告看板均
03 應拆除，並將一樓大門回復原狀)，但經甲方書面同意，無
04 須回復之部分不在此限」，此經雙方不爭執，且有存證信函
05 (見本院卷第205-209頁)、丙契約影本在卷為據(見本院卷第
06 211-213頁)，堪信為真。

07 3.而彭泰錦於另案中證稱：我從孫筱喬手中頂下系爭租賃物，
08 我再跟孫筱喬一起去原告家中簽立丙租約等語(見本院卷第2
09 21-231頁)，此與原告及孫筱喬於審判中之陳述均相同(見本
10 院卷第420-421頁)，從簽立丙契約時，原告、孫筱喬及彭泰
11 錦均在場之事實，應可認丙契約之內容，應係由上開三人磋
12 商合意後所簽立一情，應堪可信。而觀諸丙契約第4條第4項
13 之約定，彭泰錦交還房屋時，應負責回復至彭泰錦前手(即
14 孫筱喬)承租時之原狀，並清潔整理後返還，再參酌丙契約
15 租期自111年2月1日至121年1月31日，長達10年，顯見原告
16 應有為免除孫筱喬之回復原狀責任之意思，蓋彭泰錦租期至
17 121年，若孫筱喬於111年2月1日後仍有依系爭租約負有回復
18 原狀之義務及權利，則原告如何確保彭泰錦得於承租期間得
19 使用承租時系爭租賃物之裝潢，顯見原告及彭泰錦雙方之真
20 意，即為該段期間均為彭泰錦使用系爭租賃物內之設備及裝
21 潢，至租期屆滿後，由彭泰錦將系爭租賃物設施拆除，而非
22 由孫筱喬按照系爭租約負有拆除義務，蓋若孫筱喬於121年
23 前拆除裝潢，回復原狀，反而將損害彭泰錦使用系爭租賃物
24 設施之權益，無法達到原告及彭泰錦簽立之丙契約第4條第4
25 項之安排，顯然雙方之真意並非如此，是依據丙契約之條款
26 及締約過程，應認雙方之真意為，原告於111年2月14日將系
27 爭租賃物承租現況承租予彭泰錦，租期為111年2月1日至121
28 年1月31日，而租期屆滿後，彭泰錦應依據丙契約第4條第4
29 款之規定回復原狀，原告已免除孫筱喬回復原狀之義務，孫
30 筱喬亦無權拆除，且此約定亦經原告、孫筱喬及彭泰錦三方
31 同意，是原告執系爭租約，要求孫筱喬回復原狀，並請求孫

01 筱喬給付損害賠償，應屬無據。

02 (三)原告得否請求孫筱喬返還二代健保費

03 1.原告主張，依系爭租約之約定，租賃所得稅10%及二代健保
04 費由孫筱喬方支付(見本院卷第27頁)，而108年7月至109年6
05 月之租賃所得稅及二代健保費均由原告匯還至孫筱喬指定之
06 帳戶，是請求孫筱喬返還其代墊之所得稅及二代健保費合計
07 4萬2876元等語。

08 2.惟查，原告於審判中自陳：(問：為何原告會同意去繳納二
09 代健保費等費用？)因為孫筱喬一直來跟我吵說要降租金，
10 所以我就想說我幫忙他們繳一年好了等語(見本院卷第487-4
11 88頁)，是依原告上開所述，原告乃自願代孫筱喬繳納108年
12 7月至109年6月之所得稅及二代健保費，當作調降租金，自
13 不得事後又再主張系爭租約之約定，要求孫筱喬返還，是原
14 告此部份之主張，亦無理由。

15 六、綜上所述，原告主張被告等人應給付上開金額，均無理由，
16 應予以駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併
19 此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
22 民事第五庭 法 官 陳冠霖

23 正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
27 書記官 廖日晟