

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2251號

原告 嚴筱竺  
訴訟代理人 陳俊哲律師  
被告 胡莊桂花

居臺中市○里區○○路000號(臺中市私立○○老人養護中心)

訴訟代理人 陳怡婷律師  
王雪雅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月5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項第2、3款定有明文。原告原以民法第184條、第185條規定為請求權基礎起訴，並聲明：

「被告應給付原告新臺幣（下同）1,159,916元，及自民國113年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」

（見本院卷第9頁），嗣於114年5月5日言詞辯論期日變更請求權基礎為民法第184條第1項後段、第185條，並減縮請求之金額為1,154,448元（見本院卷第211、223頁），則原告減少請求金額部分核屬減縮應受判決事項之聲明，又其變更之訴與原訴之請求均基於主張「被告非臺中市○區○村○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人卻授權訴外人胡義修出租而詐欺原告承租致生損害」之同一基礎事實，依上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：原告前於111年6月14日授權胡義修以被告名義與  
02 原告就系爭房屋簽訂租約（下稱系爭租約），將系爭房屋出  
03 租予原告作營業使用，約定租賃期限自111年7月1日起至116  
04 年6月30日止，惟原告完成店面裝修並開始營運後，遭被告  
05 及胡義通、胡義哲於112年7月24日對原告提起民事訴訟，以  
06 胡義修偽造被告之簽名及印文為由主張系爭租約無效，至此  
07 原告始知系爭房屋之所有權人為胡義修、胡義通及胡義哲，  
08 被告對系爭房屋並無所有權，嗣原告於112年9月6日與被告  
09 及胡義通、胡義哲均達成和解並交還系爭房屋。被告故意隱  
10 瞞其非系爭房屋所有權人之交易重要資訊，由胡義修代理被  
11 告於系爭租約上簽名、蓋章及訂約之行為，顯係與胡義修共  
12 同對原告實施詐騙行為，使原告簽署系爭租約並進行店面裝  
13 潢、添購設備，合計支出費用為641,800元，另系爭租約期  
14 限為5年，依原告搬遷前半年平均營收計算1年營業損失為83  
15 2,648元，則被告與胡義修應連帶對原告上開損害負賠償責  
16 任，扣除胡義修另與原告成立調解賠償之320,000元，被告  
17 尚應給付原告1,154,448元（計算式：641,800元+832,648  
18 元-320,000元）。爰依民法第184條第1項後段、第185條規  
19 定請求被告為損害賠償等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,  
20 154,448元，及113年1月16日起至清償日止，按週年利率5%  
21 計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：被告為胡義修、胡義通及胡義哲之母親，前於10  
23 6年9月15日將系爭房屋所有權移轉登記予胡義修、胡義通及  
24 胡義哲後，對系爭房屋出租與否無權處置，無從授權胡義修  
25 出租系爭房屋，而胡義修前以系爭房屋作為與原告合作之出  
26 資，於111年6月14日假被告之名、盜用被告印章、偽造被告  
27 簽名與原告簽訂系爭租約，約定系爭房屋每月租金1萬元，  
28 租賃期間為111年7月1日起至116年6月30日止，嗣胡義通及  
29 胡義哲發現原告出入系爭房屋，始知胡義修冒用被告之名義  
30 簽訂系爭租約，而對原告提起確認租賃契約無效之訴訟，經  
31 本院112年度訴字第2064號事件達成和解後，原告業已返還

01 系爭房屋，詎原告復對被告及胡義修請求侵權行為損害賠償  
02 而聲請調解，經本院以113年度中司調字第589號案件進行調  
03 解後，原告與胡義修以320,000元成立調解，又對被告提起  
04 本件訴訟，實有濫訴之虞。又系爭租約簽訂時被告不在場，  
05 亦非由被告簽訂，且被告未授權胡義修代理被告簽訂系爭租  
06 約，則被告對原告並無任何侵權行為等語，資為抗辯。並聲  
07 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣  
08 告免為假執行。

09 三、本院偕同兩造整理不爭執事項及爭點：（見本院卷第126至1  
10 27頁）

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.原告與胡義修於111年6月14日簽訂系爭租約，該契約書上  
13 之胡莊桂花的簽名及印文均為胡義修所為。
- 14 2.本案租賃契約書之租賃標的即系爭房屋於簽約時之所有權人  
15 為胡義修、胡義通、胡義哲共有。

16 (二)本件爭點：

- 17 1.被告對於胡義修簽訂系爭租約之行為，有無以任何形式參與  
18 而構成共同侵權行為？
- 19 2.如認被告與胡義修有共同侵權行為，原告之損害為何？

20 四、本院之判斷：

21 (一)按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出  
22 租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並  
23 非無效，僅不得以之對抗所有人（最高法院91年度台上字第  
24 1537號、97年度台上字第979號判決意旨參照）。申言之，租  
25 賃契約並不因出租人是否為所有權人或管理權人而影響其契  
26 約之效力，即使出租人就租賃物無管理權，無法提供承租人  
27 合於租約所定使用收益之租賃物，亦僅係其應否負擔債務不  
28 履行或瑕疵擔保責任之問題，如無其他不法之侵害行為存  
29 在，即與侵權行為無涉。又按民法第184條第1項前段規定，  
30 以權利之侵害為侵權行為要件之一，故有謂非侵害既存法律  
31 體系所明認之權利，不構成侵權行為。惟同法條後段明定，

01 故意以背於善良風俗之方法加害於他人者，亦同。則侵權行  
02 為係指違法以及不當加損害於他人之行為而言，至於侵害係  
03 何權利，要非所問。而所謂違法及不當，不僅限於侵害法律  
04 明定之權利，即違反保護個人法益之規定，或廣泛悖反規律  
05 社會生活之根本原理的公序良俗，亦同（最高法院82年度台  
06 上字第669號判決參照）。本項規定前後兩段為相異之侵權行  
07 為類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般法益。  
08 關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限制須故意  
09 以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件有別，請求  
10 權基礎相異，訴訟標的自屬不同（最高法院86年度台上字第3  
11 760號判決意旨參照）。另按當事人主張有利於己之事實者，  
12 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明  
13 文，則主張對造「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他  
14 人」而應負侵權行為責任者，應就此事實負舉證責任；再當  
15 事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之  
16 事實，負舉證責任。末按主張侵權行為損害賠償請求權之  
17 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事由而  
18 言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為  
19 人負有注意義務為前提。又就違法性而論，倘行為人所從事  
20 者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證  
21 明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為  
22 制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法  
23 院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

24 (二)經查，原告主張被告「故意以背於善良風俗之方法，加損害  
25 於他人」，無非以系爭租約之承租標的即系爭房屋所有權人  
26 非被告，亦非胡義修一人所有而係其與胡義通、胡義哲共  
27 有，又系爭租約簽訂時被告在場且該租約上被告之簽名及印  
28 文均由其授權胡義修為之為論據（見本院卷第126頁）。惟原  
29 告並未舉證證明被告有授權胡義修使兩造間成立系爭租約  
30 （詳後述），而縱使認為被告有與原告成立系爭租約出租他  
31 人之物，惟如原告未證明被告有不法之侵害行為存在，依首

01 揭說明，亦與侵權行為無涉。查，原告就系爭租約上被告之  
02 簽名及印文均為胡義修所為均不爭執（見本院卷第126至127  
03 頁）。然而，證人林素惠於本院審理中證稱：我與原告於111  
04 年6月14日簽立系爭租約當天有準備租賃契約書，我們有先  
05 填寫一些基本資料，之後我們就拿給被告填寫，被告要寫  
06 的時候，胡義修就帶領我和原告去看店面，只有留被告在那  
07 裡，我們看完回來之後，被告說她已經簽好合約就拿給我，  
08 我看了一下裡面已經有章有名字，我們想已經完成，拿了合  
09 約就走，所以我沒有當面看到是誰於系爭租約內簽被告的名  
10 字跟蓋章；我不記得系爭租約簽訂那天看店面大概多久；後  
11 來系爭租約上的租賃期間、每月租金、繳付期限等內容都是  
12 胡義修決定的，胡義修拿著契約在我們要承租的店裡叫原告  
13 寫，我們寫好要拿給胡義修的時候被告就接手了，我們不知  
14 道被告要簽多久，她可能或許會再看一下或是怎麼樣，被告  
15 沒有要求要再看一下，是我跟原告心想拿給被告之後，被告  
16 要簽約的過程多久不清楚，我想說趁被告簽約蓋章的時間點  
17 離開，再去確認一下店面裡面的狀況，要快點請設計師來裝  
18 潢店面等語（見本院卷第142至144、146至151頁），可徵證人  
19 林素惠證述其與原告於111年6月14日在系爭租約上填寫租賃  
20 期間、每月租金、繳付期限等內容時，尚無被告之簽名及印  
21 文，其與原告填寫上開內容後即將系爭租約交付被告，並先  
22 與胡義修離開現場，其等3人返回現場後向被告拿取系爭租  
23 約時，即於系爭租約上看到被告之簽名及印文，則究竟系爭  
24 租約上之被告簽名及印文乃何人所為，尚有未明；如以此推  
25 認係被告親自所為，又與原告不爭執「系爭租約上被告之簽  
26 名及印文均為胡義修所為，僅主張皆係由被告授權」之事實  
27 相互矛盾，自難僅憑證人林素惠上揭證述內容，逕認原告主  
28 張系爭租約上被告之簽名及印文均由其授權胡義修所為之事  
29 實為真，無法證明兩造間有成立系爭租約。

30 (三)再查，證人林素惠於本院審理中證稱：原告是我女兒，我只  
31 認識胡義修，我不知道系爭房屋所有權人是誰，只知道被告

01 和胡義修住在系爭房屋，於111年4月至6月間是我先跟胡義  
02 修接洽要租系爭房屋，胡義修說要被告答應他才能租給我，  
03 我之後有去系爭房屋找被告，被告答覆說好，可是被告先跟  
04 我說「妳先去看看店面是不是適用」；我跟胡義修認識快40  
05 年，我知道他們家有系爭房屋那個店面，但我不清楚他們家  
06 的狀況，只知道胡義修說他家有店面，已經擱置很久沒承  
07 租，所以我才去找胡義修要承租，當下胡義修說要經過他媽  
08 媽的同意，我才能承租，我沒有問胡義修說這個店面所有權  
09 人是誰，我只知道胡義修跟他媽媽住在那裡，他們那間店面  
10 是透天，旁邊是鐵工廠，他們是住鐵工廠，兩間是一起，16  
11 2號是店面，164號是鐵工廠，當時胡義修有想要跟我們合資  
12 合夥，我說再談，我們承租以後是把房租轉帳到胡義修的兒  
13 子的帳戶內；上開162號與164號建築物是相通的，所以我知  
14 道那個店面是胡義修他們家的；胡義修是說如果他媽媽不答  
15 應，他也沒有辦法把那個店面租給我，胡義修沒有解釋說系  
16 爭房屋所有權人是誰或誰有決定權限；為了承租上開店面，  
17 我有去過上開鐵工廠2、3次，每次我都會問胡義修他媽媽在  
18 不在，我才過去，胡義修也都會在場，這2、3次過程中，被  
19 告只是問我為什麼會想租，我跟她說因為我想做餐飲，剛好  
20 這個地方離學校近，是適合的地方，被告要我再想一下、考  
21 慮一下，我們才會於111年4至6月間去見了2、3次面，這段  
22 期間被告均無提出租金、押金或其他租賃條件，是被告叫胡  
23 義修直接跟我們洽談；111年4月至6月跟胡義修及被告洽談  
24 2、3次這段期間，都沒有談論到系爭房屋這個店面是誰的，  
25 後來是胡義修的哥哥來問我是向誰承租的，我說我跟被告承  
26 租的，到最後他們家裡有什麼糾紛我不清楚，我只是被通知  
27 只能做到什麼時候就要搬走等語（見本院卷第141至153  
28 頁）。據此，可徵證人林素惠為原告之母且共同與胡義修洽  
29 談系爭租約簽訂相關事宜，有明顯之利害關係；參以證人林  
30 素惠既證述胡義修表示被告同意系爭房屋出租與否至為關  
31 鍵，且亦由被告擔任系爭租約上之出租人，卻未於將系爭租

01 約交與被告簽章時在場見聞即逕行離開，業如前述，顯然違  
02 背常情，則其證述是否避重就輕而違背真實，自屬有疑，無  
03 法僅憑證人林素惠之證述遽認被告有允諾出租系爭房屋或授  
04 權胡義修為之。況且，證人林素惠固然證述被告於雙方洽談  
05 系爭租約簽訂相關事宜時均在場，惟針對雙方可否順利履行  
06 系爭租約至關重要之系爭房屋所有權人為何人、租金與押金  
07 之金額、租賃期間久暫或其他租賃條件，被告均未置一詞，  
08 是否僅因其為胡義修之母且同住，對於胡義修出租系爭房屋  
09 乙舉未積極反對，容有疑義，難謂「施用詐術」或「故意以  
10 背於善良風俗之方法，加損害於他人」。從而，本院認原告  
11 並未證明被告故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，就  
12 被告有以何詐術使原告簽訂系爭租約乙節復未舉證，自難單  
13 憑原告主張其與胡義修洽談或簽訂系爭租約之過程中被告在  
14 場，遽認被告有侵權行為。

15 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第185條規定，  
16 請求被告給付1,154,448元本息，為無理由，應予駁回。原  
17 告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁  
18 回之。

19 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  
20 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
21 敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

24 民事第三庭 法官 林秉賢

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
27 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

29 書記官 張雅慧