

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1364號

原告 林俊吉

被告 劉怡絹

蔡昀汝（原名蔡睿芯）

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國113年8月29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

一、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。本件原告原訴之聲明第1項請求：被告劉怡絹應給付原告新臺幣（下同）81萬7,700元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第11頁）；嗣於民國113年7月11日本院言詞辯論期日當庭變更為：被告劉怡絹應給付原告77萬2,700元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第117頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，應予准許。

二、本件被告蔡昀汝（原名蔡睿芯）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 原告與被告蔡昀汝原為男女朋友關係，共同經營早餐店。原
02 告於112年9月1日向被告劉怡絹承租門牌號碼臺中市○○區
03 ○○路○段00號房屋（下稱系爭房屋），用以經營弘爺早餐
04 店，約定每月租金為3萬元，租期自112年9月1日至117年8月
05 31日止；然因被告劉怡絹個人因素考量，主動向原告提出須
06 由被告蔡昀汝擔任承租名義人，始願與原告簽訂租約，原告
07 雖不解被告劉怡絹之用意，但認為尚無不妥，同意授權被告
08 蔡昀汝隱名代理原告與被告劉怡絹就系爭房屋訂定租賃契約
09 （下稱系爭租約），惟三方均明知實際上系爭租約之締約當
10 事人乃原告與被告劉怡絹，系爭房屋之租賃關係存在於原告
11 與被告劉怡絹之間，並由原告給付租金予被告劉怡絹。詎被
12 告蔡昀汝與原告分手後，因不想承租系爭房屋，竟擅自於11
13 3年1月間與被告劉怡絹終止系爭租約，然原告本無終止租約
14 之意，且被告蔡昀汝並非系爭租約當事人，其所為對原告應
15 不生法律上效力，然被告劉怡絹仍執意片面終止系爭租約，
16 並限期原告於113年1月底前搬遷，原告無奈於113年1月27日
17 結束早餐店之營業，於同年月29日淨空返還系爭房屋。前開
18 終止並非可歸責於原告，實乃被告2人惡意為之，原告特於1
19 13年2月2日寄發郵局存證信函再次澄清無終止系爭契約之
20 意，並表明因原告並非自願解約且無積欠租金，並已返還系
21 爭房屋，被告劉怡絹負有將2個月押租金6萬元返還承租人
22 （即原告）之義務。劉怡絹片面終止系爭租約並非適法，違
23 反系爭租約第13條約定，原告得請求被告劉怡絹給付以1個
24 月租金額計算之違約金3萬元，及原告因此所受損害，包括
25 原告承接前手裝潢、設備所支出之頂讓金42萬5,000元、弘
26 爺加盟契約金2萬5,000元、管理費3,600元、五金雜物1萬
27 元、餐單製作費3,200元、因搬遷而毀壞之開店食材4萬元、
28 購置POS機（電腦銷售點管理系統）設備之費用6萬6,000
29 元、網路費用8,900元、連絡廠商及其他營業必要事項支出
30 之中華電信通信費1,000元、搬遷費用10萬元，共計71萬2,7
31 00元。原告得請求被告劉怡絹返還押租金及上開損害賠償合

01 計77萬2,700元。另被告蔡昀汝明知未得原告授權，逕以原
02 告名義向被告劉怡絹終止系爭租約，應依民法第184條第1項
03 侵權行為損害賠償規定，賠償原告上開違約金以外之損害68
04 萬2,700元。被告2人本於各別發生原因，對原告各負全部給
05 付之義務，客觀上具有同一目的，屬不真正連帶債務，是任
06 一被告對原告為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付範
07 圍內免除給付義務。又原告確實有水、電費、瓦斯費合計1
08 萬5,834元未繳，同意從押租金裡面扣除。爰依民法第184條
09 第1項前段、第226條第1項、第216條第1項規定及系爭租約
10 約定，請求被告劉怡絹返還押租金6萬元及損害賠償71萬2,7
11 00元；及依民法第184條第1項前段規定，請求被告蔡昀汝賠
12 償68萬2,700元等語。並聲明：(一)被告劉怡絹應給付原告77
13 萬2,700元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按年息5%計算之利息。(二)被告蔡睿芯應給付原告68萬2,700
15 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
16 計算之利息。(三)前二項被告中，如任一項被告已為給付，他
17 項被告於該給付範圍內同免責任。(四)原告願供擔保宣告假執
18 行。

19 二、被告則以：

20 (一)劉怡絹部分：

21 系爭房屋原由訴外人林彥廷承租經營早餐店，林彥廷於租約
22 到期前表示找到頂讓人，經林彥廷安排伊與被告蔡昀汝見
23 面，當日僅有伊與伊女彭颯綺、林彥廷、林彥廷之妻、被告
24 蔡昀汝等5人於系爭房屋見面溝通，被告蔡昀汝表示其已經
25 營一間早餐店，其本人欲開設分店。伊因欣賞被告蔡昀汝之
26 事業心及上進心，而同意由被告蔡昀汝頂讓早餐店，並與被
27 告蔡昀汝簽訂系爭租約，簽約當時僅伊與彭颯綺、被告蔡昀
28 汝在場，原告亦未到場，伊於簽約前及簽約時均僅與被告蔡
29 昀汝見面，原告並非系爭租約之承租人，否認被告蔡昀汝有
30 隱名代理原告之情。嗣因原告向伊表示無法為營業登記，伊
31 始知被告蔡昀汝與原告為男女朋友關係。被告蔡昀汝於113

01 年1月11日提出欲提前解約，表示原因為其與其男友分手，
02 無法接受與男友有任何關係，伊始知悉是被告蔡昀汝之男友
03 即原告欲經營早餐店。期間原告向伊詢問可否頂讓給他的股
04 東繼續營業，伊表示需與家人討論後回應，伊與家人溝通考
05 量後，不想再出租給餐飲業者，同意與被告蔡昀汝解約，並
06 向原告表示可給予其充裕時間尋找適合的新店面再搬遷。原
07 告於113年1月31日搬離，但僅搬遷設備、櫃臺，未將店面回
08 復原狀及清潔，亦未繳納水、電、天然氣等費用，致伊需另
09 支出拆除裝潢、修復裝潢費用，及繳納水、電、天然氣帳單
10 1萬5,834元，就上開費用伊已於113年4月3日與被告蔡昀汝
11 在調解委員會調解成立等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之
12 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 (二)被告蔡昀汝經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
15 書狀作何聲明或陳述。

16 三、法院之判斷

17 (一)按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名
18 義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且
19 此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法
20 院103年度台上字第781號判決意旨參照）。次按當事人主張
21 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
22 277條前段定有明文。是負舉證責任之一方，應先就主張法
23 律關係之要件事實提出證據證明，使法院就該要件事實得有
24 真實之確信，始得謂已盡舉證責任（最高法院112年度台上
25 字第1040號判決意旨參照）。

26 (二)查被告劉怡絹與蔡昀汝於112年9月1日簽訂系爭租約，約定
27 由被告蔡昀汝向被告劉怡絹承租系爭房屋，租賃期間自112
28 年9月1日起至117年8月31日止，每月租金3萬元，押金為2個
29 月租金即6萬元之事實，為原告及被告劉怡絹所不爭執（見
30 本院卷第13、67頁），並有住宅租賃契約書在卷可稽（見本
31 院卷第81至99頁），堪予認定。原告主張其係依被告劉怡絹

01 之要求，授權被告蔡昫汝為其代理人，以隱名代理之方式，
02 與被告劉怡絹簽訂系爭租約，租賃關係存在於原告與被告劉
03 怡絹間云云，為被告劉怡絹所否認，而原告並未提出任何證
04 據以實其說。且觀諸原告與被告劉怡絹於113年1月12日至同
05 年2月2日間之通訊軟體LINE對話紀錄所示：「原告：請問一
06 下合約是那個女生跟妳解約，還是妳跟那個女生解約的。
07 （劉怡絹：我們還沒決絕！但我還是要跟他解約因為是他跟
08 我合約的）……。原告：在問一下，妳押金是退給我還是退
09 給那個女生。押金都是我們拿錢出來的。不是那個女生。我
10 要先問清楚。（劉怡絹：我跟他合約當然是退給他。他也要
11 跟我簽收）……。原告：我倉庫找到不是找到店！妳說我找
12 到再搬要去找那個女生說，再給我們時間，我真不懂我是經
13 營者還是她是經營者。原我就要解決了，是我跟妳反應，妳
14 只針對租屋者，不理經營者。押金也只退租屋者，不是退給
15 我們」等語（見本院卷第105至108頁）。原告在與被告劉怡
16 絹對話之過程中，僅自稱為「經營者」，並未以系爭租約之
17 承租人自居，更未提及其係授權被告蔡昫汝隱名代理與被告
18 劉怡絹簽訂系爭租約之情，且被告劉怡絹已多次向原告表示
19 伊係與被告蔡昫汝簽訂系爭租約等語，原告就此並未否認，
20 復稱：「妳只針對租屋者，不理經營者。押金也只退租屋
21 者，不是退給我們」等語，顯見原告亦明知被告蔡昫汝始為
22 「租屋者」，亦即向被告劉怡絹承租系爭房屋之人，顯見系
23 爭租約之租賃關係應係存在於被告劉怡絹與被告蔡昫汝間。
24 再參以被告蔡昫汝就其因提前終止系爭租約致被告劉怡絹所
25 生損害等糾紛，業與被告劉怡絹調解成立，同意扣除其給付
26 之押金後，再給付3萬元予被告劉怡絹，此有臺中市南區調
27 解委員會調解書在卷可稽（見本院卷第103至104頁），由此
28 益徵系爭租約之租賃關係確實係存在於被告2人之間。是原
29 告主張被告蔡昫汝係隱名代理其與被告劉怡絹簽約，系爭租
30 約係存在於其與被告劉怡絹云云，並無足採。原告既非系爭
31 租約之當事人，從而，原告主張被告蔡昫汝未得其授權，逕

01 以其名義與被告劉怡絹終止系爭租約，被告劉怡絹亦片面終
02 止租約，而依民法第184條第1項前段、第226條第1項、第21
03 6條第1項規定及系爭租約約定，請求被告劉怡絹返還系爭租
04 約之押租金6萬元及損害賠償71萬2,700元；及依民法第184
05 條第1項前段規定，請求被告蔡昀汝損害賠償68萬2,700元，
06 俱屬無據，不應准許。

07 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第226條第1項、
08 第216條第1項規定及系爭租約約定，請求(一)被告劉怡絹應給
09 付原告77萬2,700元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告蔡睿芯應給付原告68
11 萬2,700元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按年息5%計算之利息。(三)前二項被告中，如任一項被告已為
13 給付，他項被告於該給付範圍內同免責任，為無理由，應予
14 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，
15 併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論駁，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

21 民事第二庭 法官 李宜娟

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

26 書記官 李愛靜