

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1041號

原告 林慧美

被告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 黃一平

訴訟代理人 許淑慧

被告 福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 蔡欣怡

訴訟代理人 黃家宇

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告臺北市政府都市發展局(下稱都發局)法定代理人原為黃景茂，於本院訴訟程序進行中變更為黃一平，經黃一平於民國110年3月4日聲明承受訴訟(本院卷第175頁)，有臺北市政府110年2月2日府人任字第11030006422號函可稽(本院卷第179、181頁)，合於民事訴訟法第175條第1項、第176條規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)伊與都發局於109年10月14日訂立臺北市大龍峒社會住宅租賃契約書(下稱系爭契約書)，就有關租約終止事由，於第十二條第1項第4款約定：「乙方(即原告)或其同居人或其允許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方(即都發局)得隨

時終止本契約：…四、將房屋轉租、分租、出借或供三等親屬以外之人作任何使用者」。福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱福瑞斯公司)則受都發局委託，負責管理大龍峒社會住宅。

(二)原告自109年11月1日起居住在大龍峒社會住宅即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓之2之房屋(下稱系爭租屋處)內，期間並無違約之事實。詎福瑞斯公司竟偽造109年11月12日大龍峒社宅住戶訪視紀錄單、109年11月24日大龍峒社宅住戶訪視紀錄卡，指原告有將房屋出租予訴外人「劉果東」(真實年籍姓名不詳)之行為，致都發局誤認原告有違反上揭條款之事由，而以109年11月27日北市都福字第1093123910號函對原告為解除系爭契約之意思表示，容有違誤，應有確認解除契約意思表示無效之必要。

(三)另福瑞斯公司於109年11月24日未經原告同意，逕進入爭租屋處內，並進行訪視及拍攝屋內陳設之行為，致原告隱私權利受損，且上開偽造訪視紀錄之行為及都發局為解除系爭契約之意思表示之行為均致原告吃不下飯也無法睡覺，造成原告精神受損，原告亦得依民法第195條規定，請求被告各為非財產損害之金錢賠償。

(三)爰聲明：

1. 被告臺北市政府都發局應給付原告新臺幣(下同)1元。
2. 被告福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司應給付原告999,999元。
3. 確認臺北市政府都發局於109年11月27日解除系爭契約之意思表示無效。

二、被告答辯則以：

(一)福瑞斯公司部分：系爭契約同條第9款有約定「九、甲方或甲方委託之管理單位訪視、檢查房屋或核對身分，以及辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方房屋內部，乙方拒絕配合者」，福瑞斯公司始受都發局委託依系爭契約對原告進行訪視、核對身分，且於工作時間按門鈴，取得原告或

01 同居之第三人同意後始進入訪視，並無不法。而福瑞斯公司
02 二度訪視原告所住系爭租屋處，「劉果東」均在屋內，可見
03 原告有「將房屋轉租、分租、出借或供三等親屬以外之人作
04 任何使用者」事由，109年11月12日大龍峒社宅住戶訪視紀
05 錄單、109年11月24日大龍峒社宅住戶訪視紀錄卡內容並無
06 偽造等語。

07 (二)都發局部分：都發局委託福瑞斯公司於109年11月12日、同
08 年月24日二度訪視系爭租屋處，「劉果東」均在屋內，且
09 「劉果東」曾於大龍峒社會住宅多次簽收文件，可見其確有
10 居住之事實，此外，都發局於同年月26日接獲民眾檢舉原告
11 及其胞姊，各自將其大龍峒社會住宅租屋處轉租，可見原告
12 已違反系爭契約第十二條「乙方(即原告)或其同居人或其允
13 許為房屋使用之第三人有下列情事之一，甲方(即都發局)得
14 隨時終止本契約：四、將房屋轉租、分租、出借或供三等親
15 屬以外之人作任何使用者」之約定，都發局自得為解除系爭
16 契約之意思表示，並非無效。又都發局委託福瑞斯公司依系
17 爭契約對原告進行訪視核對身分，福瑞斯公司於工作時間按
18 門鈴，並取得原告或同居之第三人之同意後始進入訪視，過
19 程並無不法等語。

20 (三)均聲明：原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)侵權行為部分：

23 1. 按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民
24 事訴訟法第277條本文定有明文。又觀諸民法第184條第1項
25 前段、第195條第1項前段可知，因故意或過失，不法侵害他
26 人之權利者，負損害賠償責任。不法侵害他人之身體、健
27 康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格
28 法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠
29 償相當之金額。查原告主張被告有侵害隱私權之行為等語
30 (本院卷第158、187頁)，惟被告否認之，辯稱並無不法侵
31 害等語，依上揭規定，原告自應就被告有侵害隱私之行為及

01 該行為具有不法性之有利事實負舉證之責。

02 2. 原告主張被告有侵害原告隱私行為，被告均否認之，並以前
03 詞置辯。經查，原告先主張被告擅自進入系爭租屋處，但嗣
04 後陳稱被告未於109年11月12日晚間訪視原告系爭租屋處，
05 被告109年11月24日二度訪視點也非原告本人承租之處等語
06 （本院卷第185、186頁），有原告110年3月26日「民事答辯
07 二狀」可稽，就原告有無在場之事實前後陳述不一，尚難遽
08 信為實，亦無從推認原告於不在場情形下隱私權有何受侵害
09 之事實。另原告又陳其經歷三回訪視，第一回是交屋時（本
10 院卷第11頁），第二回係由原告「本人開門並友善請普查人
11 員至家裡坐下來」等語（本院卷第13頁），第三回是於109年
12 11月24日再度訪視，原告「沒想太多，也請他們進屋接受訪
13 視」等語明確（本院卷第13頁），有原告民事起訴狀可稽，
14 堪認原告入住後，辦理訪視之人員進屋前均有告知訪視目
15 的，且經過原告同意而入內查看，並非擅自侵入原告住所之
16 行為，則原告主張訪視行為具有不法等語，難認有據。此
17 外，原告就被告有何侵害原告隱私行為及該行為具有不法性
18 之事實，並無其他證據以實其說，此部分尚難認原告主張為
19 真實，是原告請求被告各為侵害隱私權行為之損害賠償，均
20 屬無據，應予駁回。

21 （二）請求確認解除契約無效部分：

22 1. 原告主張被告不得解除契約等語，被告否認之，辯稱原告將
23 系爭租屋處租借予第三人「劉果東」之行為，不符契約約定
24 等語，已提出本院所屬民間公證人鄭艾倫事務所壹佰零玖年
25 度北院民公艾字第1087號公證書正本及所附109年10月14日
26 臺北市大龍峒社會住宅租賃契約書（本院卷第77至85頁）、10
27 9年11月12日大龍峒社宅住戶訪視紀錄單（本案卷第91頁）、
28 109年11月24日大龍峒社宅住戶訪視紀錄卡（本案卷第93
29 頁）、劉果東簽收郵件資料2頁（本院卷第163至165頁）等件
30 為證。經查，上揭租賃契約書第12條第1項第4款約定為「乙
31 方（按原告）或其同居人或其允為房屋使用之第三人有下列

情事之一，甲方（按都發局）得隨時終止本契約，乙方不得異議：…（略）四、將房屋轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人作任何使用者。」等語（本院卷第82頁），確有約定原告如將系爭租屋處租借予三親等親屬以外之人任作何使用時，都發局得隨時解除契約，而原告已自陳「劉果東」為其好友，則「劉果東」並非原告之三親等親屬，洵可認定。而109年11月12日大龍峒社宅住戶訪視紀錄單「受訪住戶簽章」欄，確有「劉果東」在該處簽署姓名，備註欄復記有「經訪視該受訪住戶為承租人林小姐與另租之住戶共3人，訪視簽名為該外租住戶之一」等語（本院卷第91頁），且此文件原告並無簽名，堪認原告於此次訪視時不在現場。又「劉果東」曾在11月21日、11月23日住戶簽收郵件資料之收件人為系爭房屋欄位，為簽收郵件之簽名二次（本院卷第163至165頁），堪認「劉果東」有要求將其個人物品寄至系爭租屋處之事實。另109年11月24日大龍峒社宅住戶訪視紀錄卡「受訪住戶簽章」欄，則有「林慧美」即原告之簽名，備註欄記有「黃皓（兒子）、張果東（外）、李偉誌（外甥）」等語，可見備註欄記載在場人數為三人，確與109年11月12日記載有住戶三人等語相符，再參酌原告自陳109年11月24日有再度訪視，「沒想太多，也請他們進屋接受訪視」等情（本院卷第13頁），並陳「本人不解都發局文中（附件住戶訪視紀錄單）不是訪我承租人，而是訪我來訪的好朋友劉果東」等語（本院卷第13頁），堪認名為「劉果東」（或「張果東」）之人二次訪視都在現場。原告雖執「劉果東」聲明書，主張「劉果東」係其好友等語（本院卷第13、23頁），嗣又更正補充為「劉果東」係小孩之朋友，因常來系爭房屋而變成伊朋友，「劉果東」學攝影，伊女兒常問「劉果東」問題，所以常到伊家，「劉果東」又常有網路購物，因住處沒有人收，伊就幫忙「劉果東」收包裹，伊沒有「劉果東」手機號碼，只有LINE，不知「劉果東」住那裡，是馬來西亞僑生，「劉果東」有自己住的地方，可以陳報「劉果

東」真實姓名及住址等語（本院卷第159至160頁），並當庭提出「劉果東」之LINE為佐（本院卷第169至173頁），表示原告得與「劉果東」連絡。嗣經本院諭知原告陳報「劉果東」真實姓名住址時，原告卻無法就「劉果東」真實姓名舉證證明其真實身分為誰，僅稱「劉果東」係女兒前男友，已經分手等語。衡諸社會一般經驗，如原告主張「劉果東」是原告女兒男友乙節屬實，何以福瑞斯公司二次訪視時，與「劉果東」關係密切之原告女兒均不在現場，原告主張實屬可疑，甚至於第一次訪視時，「劉果東」僅具訪客地位，竟未請主人即原告或關係更密切之原告親人處理簽名事宜，而踰越訪客身分，直接簽名回答訪視人員問題，亦違常情。況原告主張「劉果東」常有網路購物，另有住處，沒有人可幫忙收取網路購物，僅是偶然到訪之友人等語（本院卷第159頁），亦無提出證據以實其說，反觀上揭郵件簽收紀錄，「劉果東」將自己物品寄至系爭租屋處，實與一般住戶行為無甚差異，益證被告辯稱原告有供「劉果東」居住在系爭租屋處及收取郵件等語為可採，則都發局認原告有「將房屋轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人作任何使用者」之違約事由等語，洵屬有據。至於原告以真實身分不詳之「劉果東」聲明書（本院卷第23、202頁），主張「劉果東」不是原告房客部分，因劉果東真實身分不明，該聲明書究係何人所寫，內容是否真實，均有疑義，縱如聲明書所指原告並非房東等語，該聲明書亦無否認原告出借房屋予「劉果東」使用之事實，則原告仍有出借使用之違約事由，自不能以該聲明書認原告主張為可採。是被告依系爭契約對原告為解除契約之意思表示，洵屬正當。原告請求確認都發局解除契約意思表示為無效，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求被告各為金錢賠償及請求確認都發局解除契約意思表示為無效，均無理由，應予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論

01 述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 110 年 4 月 27 日

04 民事第二庭 法 官 林修平

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 27 日

09 書記官 賴靖欣