

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第755號

原告 張永豐
訴訟代理人 蔡吉記律師
吳姿璉律師
被告 欣悅騰股份有限公司

兼 上一人
法定代理人 林明煌
上二人共同
訴訟代理人 宋重和律師
林柏仰律師
被告 昀嘉有限公司

兼 上一人
法定代理人 張王明香

上二人共同
訴訟代理人 田振慶律師
邱瑞元律師
張揚律師
被告 良茂建設股份有限公司

法定代理人 陳春銅
訴訟代理人 陳怡均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告於民國95年1月11日與被告欣悅騰股份有限
05 公司（下稱欣悅騰公司）經公證簽訂基地租賃契約書（下稱
06 系爭基地租約），約定由原告將其所有臺北市○○區○○段
07 0000○00000地號土地（下合稱系爭土地）出租被告欣悅騰
08 公司，僅限作為被告欣悅騰公司建築合法旅館經營合法旅館
09 業務之用，租賃期間自94年11月1日起至106年10月31日止，
10 被告欣悅騰公司並承諾若有系爭基地租約第十一條第2項約
11 定情形發生或系爭基地租約終止時，被告欣悅騰公司於系爭
12 土地上所興建之建物或其他工作物內之所有附著物、裝潢、
13 動產，除原告於系爭基地租約終止日後10日內選擇由被告欣
14 悅騰公司回復原狀外，均無償移轉予原告所有，被告欣悅騰
15 公司承租系爭土地後，即於其上建築如附表所示之莎多堡奇
16 幻旅館（下稱系爭旅館），且系爭基地租約屆期後，已發生
17 不定期租賃之效力。又原告與被告張王明香為夫妻，並育有
18 訴外人張家銘及張凌綺等2名子女，原告於99年9月間突發心
19 臟病，經搶救後挽回性命，但住院及休養期間遭被告張王明
20 香發現原告外遇並有1名私生女，被告張王明香為免該私生
21 女日後參與分配原告之遺產，乃陸續侵奪原告之財產，將原
22 告財產移轉登記至被告張王明香及張家銘名下，擔任被告欣
23 悅騰公司董事之被告張王明香遂與被告欣悅騰公司之法定代
24 理人即被告林明煌於108年10月17日，以買賣為名，將依系
25 爭基地租約應移轉予原告之系爭旅館不法移轉予被告張王明
26 香個人成立並任法定代理人之被告昀嘉有限公司（下稱昀嘉
27 公司），嗣原告於109年4月間向法院聲請改定分別財產制
28 後，被告張王明香復於同年5月21日再與被告良茂建設股份
29 有限公司（下稱良茂建設公司）共同以買賣名義，將系爭旅
30 館移轉予被告良茂建設公司，侵害原告對系爭建物之權利，
31 被告共同完成上開不法行為後，被告欣悅騰公司即公告系爭

01 旅館將於同年9月29日結束營業，系爭旅館並於110年8月5日
02 經被告良茂建設公司拆除完畢而不復存在。被告以前揭假買
03 賣手法，共同不法侵害原告對系爭旅館之權利，原告自得依
04 民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶
05 負侵權行為損害賠償責任；被告欣悅騰公司依系爭基地租約
06 第十二條約定，負有無償將系爭旅館移轉予原告之義務，然
07 因可歸責於被告欣悅騰公司之事由，致系爭旅館已無法移轉
08 予原告，構成給付不能，原告亦得依民法第226條第1項規
09 定，請求被告欣悅騰公司負債務不履行之損害賠償責任；又
10 被告昀嘉公司無法律上原因取得系爭旅館後，再出售予被告
11 良茂公司而獲有利益，並致原告受有損害，原告亦得依民法
12 第179條規定，請求被告昀嘉公司返還不當得利；被告林明
13 煌、張王明香分別為被告欣悅騰公司、昀嘉公司之法定代理
14 人，被告林明煌、張王明香因執行職務而將系爭旅館不法移
15 轉，原告亦得依民法第28條規定，請求被告欣悅騰公司、昀
16 嘉公司與被告林明煌、張王明香連帶負賠償責任。而系爭旅
17 館於108年2月15日之價值為新臺幣（下同）1億2,974萬6,42
18 2元，是原告無法取得系爭旅館至少受有等值之損害，原告
19 僅先為一部請求被告連帶給付1,000萬元。爰依民法第184條
20 第1項前段、第185條第1項、第226條第1項、第179條、第28
21 條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,
22 000萬元，及自起訴狀繕本送翌日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯：

25 (一)被告欣悅騰公司及林明煌則均以：被告欣悅騰公司於94年10
26 月31日與原告簽訂系爭基地租約，且於95年1月11日經民間
27 公證人完成公證程序，約定租賃期間自94年11月1日起至106
28 年10月31日止，被告欣悅騰公司並於簽約後在系爭土地上興
29 建系爭旅館，嗣原告之配偶即被告張王明香於101年間持系
30 爭土地之謄本及相關資料，向被告欣悅騰公司告知原告已將
31 系爭土地移轉登記至其名下，故被告張王明香已為系爭基地

01 租約之出租人，承受系爭基地租約之所有權利義務。又系爭
02 基地租約屆期前，被告張王明香復於106年2月8日與被告欣
03 悅騰公司簽訂延長系爭土地租賃關係之基地租賃契約書（下
04 稱系爭延長租約），約定租賃期間自106年11月1日起至108
05 年10月31日止，詎被告張王明香於107年12月17日寄發存證
06 信函予被告欣悅騰公司表示欲提前終止系爭延長租約，並要
07 求被告欣悅騰公司依系爭延長租約第十二條第1項約定，將
08 系爭旅館之所有權移轉予被告張王明香，被告欣悅騰公司函
09 覆被告張王明香，表明被告張王明香無預期提前終止系爭延
10 長租約，將致被告欣悅騰公司受有重大損害，若被告張王明
11 香執意為之，應予賠償損害，雙方幾經協商，被告張王明香
12 仍執意終止系爭延長租約，但雙方合意就系爭旅館成立買賣
13 契約，依第三方鑑價師出具之估價報告書評估系爭旅館當時
14 之市價為1億2,974萬6,422元，故雙方最終議定以1億2,000
15 萬元之價格，由被告欣悅騰公司將系爭旅館出售予被告張王
16 明香，並依被告張王明香之指示，將系爭旅館之所有權移轉
17 登記至被告昀嘉公司名下，雖被告欣悅騰公司仍持續與被告
18 昀嘉公司溝通，希望被告昀嘉公司同意由被告欣悅騰公司繼
19 續經營系爭旅館業務，然未獲同意，被告欣悅騰公司不得已
20 僅能於109年9月29日將系爭旅館結束營業，被告欣悅騰公司
21 係合理相信地政機關之系爭土地登記資料，認原告已將系爭
22 土地所有權移轉予被告張王明香，故認系爭基地租約之權利
23 義務均由被告張王明香繼受，被告欣悅騰公司方與被告張王
24 明香簽訂系爭延長租約，並最終與堅持提前終止系爭延長租
25 約之被告張王明香就系爭旅館達成買賣合意，被告欣悅騰公
26 司及其法定代理人即被告林明煌實無何故意或過失不法侵害
27 原告就系爭基地租約所享權利之行為等語，資為抗辯。並聲
28 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
29 告免為假執行。

30 (二)被告昀嘉公司及張王明香則均以：原告於101年間將包括系
31 爭土地在內之名下不動產贈與被告張王明香，因原告先前將

01 系爭土地出租予被告欣悅騰公司，供被告欣悅騰公司建築系
02 爭旅館以經營旅館業務，並有簽訂系爭基地租約且經公證，
03 故被告張王明香於101年間經原告贈與系爭土地並完成登記
04 後，即通知被告欣悅騰公司而依法承受系爭基地租約，另於
05 系爭基地租約租期屆滿前，於106年2月8日與被告欣悅騰公
06 司簽訂系爭延長租約，約定租賃期間自106年11月1日起至10
07 8年10月31日止，惟被告張王明香於107年底擬將系爭土地收
08 回使用，乃對被告欣悅騰公司寄發存證信函，表明提前終止
09 系爭延長租約之意，請被告欣悅騰公司將系爭土地返還，並
10 依系爭延長租約第十二條第1項約定，將系爭旅館無償移轉
11 予被告張王明香，惟被告欣悅騰公司竟以存證信函回覆稱其
12 因提前終止系爭延長租約將受有1億7,600萬元損害，要求被
13 告張王明香予以賠償，嗣經雙方多次協商，乃達成被告欣悅
14 騰公司將系爭旅館以1億2,000萬元之價格出售予被告張王明
15 香之合意，被告欣悅騰公司並於108年10月間將系爭旅館移
16 轉登記至被告張王明香指定之被告昀嘉公司名下。被告張王
17 明香原擬就系爭土地及系爭旅館另為規劃使用，然於109年
18 初因新冠肺炎疫情突然發生，被告張王明香所經營事業需資
19 金周轉，適被告良茂建設公司有意連同自有土地及購入相鄰
20 之系爭土地整體規劃興建房屋，故被告張王明香及良茂建設
21 公司乃於109年4月間達成買賣協議，由被告張王明香將系爭
22 土地及系爭旅館一併出售予被告良茂建設公司，全部交易過
23 程屬實且無違法之處。原告乃因被告張王明香對其提出妨害
24 婚姻告訴，方事後反悔，否認曾有將包括系爭土地在內之全
25 部財產贈與被告張王明香乙事，另訴民事確定判決理由已詳
26 載原告與被告張王明香於101年間達成原告將名下全部財產
27 無償移轉所有權予被告張王明香之合意，原告於本件訴訟自
28 應受其拘束，原告既已將系爭土地贈與被告張王明香，則原
29 告就系爭基地租約即無任何權利可得主張，故被告昀嘉公
30 司、張王明香自無不法侵害原告權利可言，被告昀嘉公司亦
31 無不當得利之問題，原告請求被告昀嘉公司、張王明香負侵

01 權行為損害賠償責任，或請求被告昀嘉公司返還不當得利，
02 均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如
03 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 (三)被告良茂建設公司則以：被告良茂建設公司於109年4月23日
05 與被告昀嘉公司簽訂買賣契約，由被告良茂建設公司以2,00
06 0萬元之價格向被告昀嘉公司購買系爭旅館，被告良茂建設
07 公司並簽發同額支票交付被告昀嘉公司以給付買賣價金，核
08 屬一般通常經濟交易，並無不法。而系爭基地租約租期至10
09 6年10月31日止，被告良茂建設公司係於109年4月23日方與
10 被告昀嘉公司簽訂系爭旅館之買賣契約，被告良茂建設公司
11 於締約時就系爭基地租約乙事毫不知情，遑論知悉原告與其
12 餘被告間有何糾紛，被告良茂建設公司既不知悉原告就系爭
13 基地租約有何權利可言，如何與其餘被告共同不法侵害原告
14 之權利，是原告主張被告良茂建設公司與其餘被告共同為侵
15 權行為，應連帶負損害賠償責任，顯無理由等語，資為抗
16 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
17 保，請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告與被告欣悅騰公司於95年1月11日經公證簽訂系爭基地
20 租約，由原告將系爭土地出租被告欣悅騰公司作為建築旅館
21 基地之用，租賃期間自94年11月1日起至106年10月31日止，
22 被告欣悅騰公司嗣於系爭土地上搭建系爭旅館；系爭旅館於
23 97年12月5日辦理第一次登記，所有權人為被告欣悅騰公
24 司，系爭旅館所有權於108年10月17日移轉登記至被告昀嘉
25 公司名下，登記原因為買賣，再於109年5月21日移轉登記至
26 被告良茂建設公司名下，登記原因亦為買賣；系爭旅館已於
27 109年9月29日結束營業，復於110年8月5日經被告良茂建設
28 公司拆除完畢等情，有系爭基地租約、系爭旅館建物登記第
29 二類謄本及異動索引表、系爭旅館結束營業公告、系爭旅館
30 拆除前及拆除後之照片等件附卷可稽（見北司調字卷第35至
31 87頁；訴字卷一第195至200頁），且為兩造所不爭執（詳見

01 訴字卷二第120至121、123、291頁），首堪認定。

02 (二)又原告主張其就系爭基地租約對系爭旅館所得享有之權利受
03 有損害，請求被告連帶給付1,000萬元乙節，為被告所否
04 認，並以前揭情詞置辯。經查：

05 1.系爭土地之所有權是否業經原告移轉予被告張王明香？

06 (1)按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或
07 抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除
08 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷
09 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴
10 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源
11 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反
12 覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束
13 力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院
14 96年度台上字第2569號判決要旨參照）。

15 (2)原告前以被告張王明香未經原告同意，於101年5月9日於土
16 地登記申請書、土地所有權贈與移轉契約書及建築改良物所
17 有權贈與移轉契約書上，盜用原告印鑑章，將原告所有系爭
18 土地應有部分1/2、臺北市○○區○○段0000地號土地應有
19 部分7023/10000及同段3790、3791、3814建號建物即門牌號
20 碼分別為臺北市○○區○○路00號1樓房屋全部（下稱另
21 訴房屋）、同路56號地下1層全部、同路56號地下4層應有部
22 分11/31等不動產（下合稱另訴不動產）贈與被告張王明
23 香，並辦理所有權移轉登記，不法侵害原告就另訴不動產之
24 所有權，然因原告無力負擔高額訴訟費用，僅先就另訴不動
25 產中之另訴房屋，依民法第184條第1項前段、第767條第1項
26 中段規定，起訴請求被告張王明香將另訴房屋於101年5月28
27 日以夫妻贈與為原因所為之所有權移轉登記塗銷，經本院以
28 105年度訴字第5166號判決駁回原告之訴，原告不服提起上
29 訴，再經臺灣高等法院以107年度上字第536號判決駁回上
30 訴，原告不服再提起上訴，終經最高法院以109年度台上字
31 第1348號裁定駁回上訴確定（下稱另訴民事事件），有前揭

另訴民事事件判決及裁定在卷可按（見訴字卷一第267至294頁）。雖另訴民事事件確定判決之既判力效力僅限於其訴訟標的即另訴房屋所有權移轉登記之效力，惟依原告於另訴民事事件所為主張，係指摘被告張王明香以101年5月9日夫妻贈與為原因就另訴不動產所為之所有權移轉登記行為，乃未經原告合法授權而無效，原告囿於訴訟費用考量方僅先請求被告張王明香將其中另訴房屋之所有權移轉登記塗銷，是就同一次辦理包括系爭土地應有部分1/2、另訴房屋在內之另訴不動產所有權移轉登記行為之效力，自不宜割裂判斷而為不同認定；又被告張王明香於另訴民事事件主要抗辯為原告於101年間同意將名下財產包括另訴房屋在內之不動產及股票過戶予被告張王明香及其子女，所有規劃之分配與時程均由被告張王明香處理，原告並交付多份親簽之過戶授權書（下稱系爭授權書）予被告張王明香等語，故另訴民事事件乃就原告於101年間是否有同意將名下包括另訴房屋在內之所有財產無償移轉贈與被告張王明香乙節列為重要爭點而加以調查，並使雙方當事人為充分之辯論後，審酌原告親簽之系爭授權書內容、雙方之女張凌綺所為證述、被告張王明香於當事人訊問程序時所為之陳述、原告以相同事由對被告張王明香提出偽造文書刑事告訴經檢察官偵查後為不起訴處分確定等事證，認定原告與被告張王明香於101年間達成原告將名下財產包括另訴房屋在內無償移轉予被告張王明香之合意，雙方間成立包含另訴房屋在內為標的之贈與契約，並認系爭授權書辦理不動產移轉登記範圍，即應以上開贈與契約合意之範圍為據，自無授權不明確而不生效力之問題，從而認定另訴房屋於101年5月28日以同年月9日夫妻贈與為原因，辦理所有權移轉登記之行為，應屬有效，故駁回原告塗銷另訴房屋所有權移轉登記之請求，有另訴民事事件二審確定判決存卷可佐（見訴字卷一第277至292頁），則另訴民事事件確定判決對於被告張王明香抗辯之上開重要爭點，已本於兩造當事人辯論之結果加以判斷，另訴民事事件確定判決

未經再審確定判決予以廢棄，且原告於本件訴訟未再提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，自有前揭「爭點效」原則之適用，就上開重要爭點，當事人不得再為相反主張，法院亦不得為相反判斷，否則有違民事訴訟法上之誠信原則，並致裁判歧異。被告張王明香於本件訴訟仍抗辯原告於101年間將其名下包括系爭土地在內之全部不動產無償贈與被告張王明香，並提出系爭授權書為憑（見訴字卷一第219至221頁），原告亦不爭執系爭授權書上其簽名之真正（詳見訴字卷二第124頁），依系爭授權書記載：「立授權書人張永豐茲聲明授權張王明香小姐，全權代理本人向中山戶政事務所辦理印鑑證明貳份及憑辦關於土地及建物移轉事宜，上揭授權有民法所規定之權利代理權限，特此授權」等內容，亦核與被告張王明香抗辯原告將包括系爭土地在內之不動產無償贈與被告張王明香而辦理不動產移轉登記相關程序確有密切關連性，依上開「爭點效」理論，就與另訴房屋同時以101年5月9日夫妻贈與為原因辦理所有權移轉登記之系爭土地應有部分1/2之所有權移轉登記之效力、系爭授權書之效力、原告與被告張王明香於101年間有無達成原告將其名下所有不動產無償贈與被告張王明香之合意等重要爭點，亦應受另訴民事事件確定判決所為判斷之拘束，故系爭土地應有部分1/2以101年4月26日夫妻贈與為原因、系爭土地應有部分1/2以同年5月9日夫妻贈與為原因所為之所有權移轉登記（移轉登記資料見訴字卷二第253至268頁），應均屬有效，系爭土地之所有權業於101年5月28日完成移轉登記至被告張王明香名下，被告張王明香自斯時起即為系爭土地之所有權人。

2.原告得否依系爭基地租約對系爭旅館主張權利？

- (1)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項定有明文。又按出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民

01 法第425條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受
02 讓人即當然繼承出租人地位，而行使或負擔租賃契約所生之
03 權利或義務，原出租人自不得更行終止租約，請求承租人返
04 還租賃物（最高法院41年台上字第1100號判決要旨參照）。

05 (2)原告雖於95年1月11日經公證與被告欣悅騰公司簽訂系爭基
06 地租約，惟原告將租賃物即系爭土地交付被告欣悅騰公司占
07 有後，於租賃關係存續期間，系爭土地之所有權於101年5月
08 28日全部移轉登記為被告張王明香所有，已如前述，則依民
09 法第425條規定，系爭基地租約對被告張王明香仍繼續存
10 在，被告張王明香當然繼承出租人地位，而行使或負擔系爭
11 基地租約所生之權利或義務，原出租人即原告自不得依系爭
12 基地租約第十二條第1項約定，主張其得請求被告欣悅騰公
13 司將系爭旅館無償移轉予其所有。既然原告於101年5月28日
14 將系爭土地全部移轉予被告張王明香後，就系爭基地租約已
15 無得行使或應負擔之權利或義務，原告就系爭旅館即無何可
16 得主張之權利存在，則被告欣悅騰公司於108年10月17日將
17 系爭旅館之所有權移轉登記至被告昀嘉公司名下，被告昀嘉
18 公司再於109年5月21日將系爭旅館之所有權移轉登記至被告
19 良茂建設公司名下，被告良茂建設公司並於110年8月5日將
20 系爭旅館拆除完畢，自無侵害原告之權利可言，是原告以系
21 爭旅館前揭所有權異動情形為據，主張其受有與系爭旅館等
22 值之損害，並為一部請求被告連帶給付1,000萬元，自屬無
23 據，無從准許。

24 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、
25 第226條第1項、第179條、第28條規定，請求被告連帶給付
26 1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
27 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴
28 既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
30 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
31 述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

03 民事第七庭 法 官 黃珮如

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

08 書記官 張惠晴

09 附表：

10

編號	建號	門牌號碼
一	臺北市○○區○○段0000號	臺北市○○區○○○路00巷0號
二	臺北市○○區○○段0000號	臺北市○○區○○○路00號2樓
三	臺北市○○區○○段0000號	臺北市○○區○○○路00號3樓
四	臺北市○○區○○段0000號	臺北市○○區○○○路00號4樓
五	臺北市○○區○○段0000號	臺北市○○區○○○路00號5樓