

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第103號

上訴人 曾妃阡(即被繼承人曾得任之承受訴訟人)

曾吉良(即被繼承人曾得任之承受訴訟人)

曾妃蓋(即被繼承人曾得任之承受訴訟人)

兼 共 同

訴訟代理人 張月英(即被繼承人曾得任之承受訴訟人)

被 上訴人 三圓羅馬社區管理委員會

法定代理人 陳錫宗

被 上訴人 陳世斌

共 同

訴訟代理人 陳明宗律師

複 代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於民國112年11月24日本院新店簡易庭112年度店簡字第376號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被上訴人之法定代理人由許興邦變更為陳錫宗，有新北市新店區公所書函可稽（見本院卷第57頁），被上訴人之法定代理人陳錫宗亦具狀聲明承受訴訟（見本院卷第55頁），應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、上訴人主張：

03 (一)上訴人之被繼承人曾得任為位於新北市○○區○○段000地
04 號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，應有部分為12分之
05 1。曾得任與兄弟姊妹於民國96年1月14日簽訂協議書（下稱
06 系爭協議書），由訴外人即系爭土地共有人曾得震為代表，
07 並以訴外人曾徐阿貴之名義，出租系爭土地予三圓羅馬社區
08 管理委員會（下稱管委會）作為機車停車場使用，然曾徐阿
09 貴已於108年11月3日死亡，系爭協議書亦因此失其效力，曾
10 得任與其他兄弟姊妹遂於108年11月25日召開家族會議，會
11 議中曾得震表示其「不願再以代表人身分與管委會簽訂系爭
12 土地租約，將來租約各自簽訂，其委託訴外人曾慶煌簽約」
13 等語，其他出席之共有人亦同意委託曾慶煌簽約，曾慶煌告
14 知曾得任及張月英自行與管委會簽約。系爭土地租期已於
15 109年12月23日屆滿，曾得任於109年12月21日催告管委會於
16 文到3日內與曾得任就其系爭土地應有部分簽訂租約，逾期
17 即視為不續租，管委會迄未向曾得任承租系爭土地應有部
18 分，管委會自109年12月24日起即無權占有系爭土地，侵害
19 曾得任之所有權，以機車停車位每月租金新臺幣(下同)600
20 元計算，曾得任受有相當於停車位租金之損害288,000元及
21 違約金12,000元合計300,000元之損害。被上訴人陳世斌當
22 時為管委會主任委員，亦應負賠償之責，因曾得任於112年2
23 月20日死亡，上訴人為曾得任之繼承人，得依民法第184條
24 第1項前段提起本件訴訟。

25 (二)被上訴人無法舉證社區自109年12月24日至110年12月23日間
26 有給付租金予上訴人，亦無法證明訴外人謝阿老匯入曾妃阡
27 合作金庫之款項為系爭土地租金，被上訴人已於109年12月
28 25日表示不再承租上訴人於系爭土地之應有部分，雙方已無
29 租賃契約關係存在，被上訴人自無給付租金之必要，可見謝
30 阿老匯入曾妃阡合作金庫帳戶之款項並非租金。況依上訴人
31 系爭土地應有部分計算，被上訴人每次應給付7,167元租金

01 予上訴人，而謝阿老匯入曾妃阡合作金庫帳戶之款項均為
02 7,134元，自難認係租金，而係來路不明款項。再謝阿老已
03 於106年6月23日將系爭土地應有部分贈與配偶，已非系爭土
04 地之共有權人，曾得震及曾慶煌等人應不會委託謝阿老。曾
05 得任與被上訴人間並無租賃契約，亦未委託曾得震與被上訴
06 人簽約，被上訴人於上開期間無權占有系爭土地使用，應負
07 賠償之責。

08 二、被上訴人答辯則以：因社區住戶眾多，有停放機車需求，管
09 委會自95年12月間起即向系爭土地共有人之代表曾得震協議
10 承租系爭土地事宜，並於96年1月14日起簽訂租約，被上訴
11 人承租系爭土地多年，租金逐年調整，陸續漲至21,500元，
12 嗣於109年12月20日，由當時主委陳世斌照往例與曾得震簽
13 訂續約，租期自110年1月1日起至110年12月31日止，租金為
14 每月21,500元，但曾得任卻於109年12月21日寄發存證信函
15 予被上訴人表示需與曾得任簽約，而系爭土地之續約已經共
16 有人全體授權曾得震簽訂，管委會有權占有使用系爭土地，
17 且上訴人亦有按其應有部分比例收取租金，可見兩造間確存
18 在租賃契約關係。又當租約於109年度即將屆期時，當時主
19 委陳世斌依往常慣例，與曾得震簽訂租約，租賃期間自110
20 年1月1日起至110年12月31日止，被上訴人陳世斌並無何侵
21 害上訴人權益之行為，上訴人主張並無理由。

22 三、原審駁回上訴人之訴，上訴人就其敗訴聲明不服，提起上
23 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人管委會應給付上訴
24 人300,000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日
25 止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被上訴人陳世斌應
26 給付上訴人200,000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起算至
27 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保請
28 准宣告假執行。上訴人並聲明：上訴駁回。

29 四、本院得心證之理由：

30 本件系爭土地自96年間起出租予被上訴人管委會作為社區住
31 戶機車停放之用，嗣於109年度租約即將屆期時，被上訴人

01 管委會當時主委陳世斌與共有人之一曾得震續訂租約，租賃
02 期間自110年1月1日起至110年12月31日止，租金每月21,500
03 元等情，有土地租賃合約書可憑，兩造對此租約之存在並不
04 爭執，但上訴人主張其未授權或同意曾得震代理簽訂110年
05 度之租約，兩造間並無租約存在，就上訴人之系爭土地應有
06 部分範圍內，被上訴人管委會為無權占有云云，是本件爭點
07 為：兩造間有無存在110年度之租約？上訴人請求賠償有無理
08 由？被上訴人陳世斌於109年12月20日代表管委會與曾得震
09 續約，陳世斌是否應負侵權行為賠償責任？茲敘述如下：

10 (一)按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
11 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
12 分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。
13 第820條於共同共有準用之，民法第828條第2項亦有規定。
14 次接受任人應自己處理委任事務。但經委任人之同意或另有
15 習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。受任人違
16 反前條之規定，使第三人代為處理委任事務者，就該第三人之
17 行為，與就自己之行為，負同一責任。受任人依前條之規
18 定，使第三人代為處理委任事務者，僅就第三人之選任及其
19 對於第三人所為之指示，負其責任。受任人使第三人代為處
20 理委任事務者，委任人對於該第三人關於委任事務之履行，
21 有直接請求權。民法第537條、第538條、第539條定有明
22 文。蓋委任係基於信賴而來，亦即委任之成立，本係源於委
23 任人對受任人之信任，受任人因之負有親自處理事務之義
24 務，惟有時因受任人不能自己處理，又不能使第三人代為處
25 理，為避免事務停頓，致難貫徹委任之初意，不若轉使第三
26 人代為處理較易進行無阻，故例外規定經委任人之同意或另
27 有習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。前開複
28 委任之同意，可經由事前允許或事後承認，明示或默示為
29 之。又複委任之行為如符合民法第537條之規定，受任人僅
30 就第三人之選任及指示，負其責任，複委任之行為如不符合
31 民法第537條之規定，則受任人應就第三人之行為負自己行

01 為之同一責任，而複委任之委任人則依民法第539條規定對
02 第三人有直接請求權。

03 (二)系爭土地之共有人等曾於96年1月14日召開家族會議，就包
04 括系爭土地在內之財產協議用益方式及處分後之分配事宜，
05 並簽訂系爭協議書，其中就系爭土地之租賃事宜，約定以曾
06 徐阿貴名義、由曾得震為代表人之方式為之，有系爭協議書
07 在卷可憑（見原審卷第117頁），嗣曾徐阿貴雖已於108年11
08 月3日死亡，因而上訴人主張系爭協議書已失效力云云，然
09 查，系爭協議書係由曾徐阿貴、曾金盛、曾得源、曾得任、
10 曾得震、曾富美、王寶鳳、曾美珠、曾雪貞所共同簽訂，此
11 觀系爭協議書之參與人員及簽名自明，當中約定以曾徐阿貴
12 名義、由曾得震為代表人之委任方式，因曾徐阿貴年事已
13 高，實際上係由曾得震負責執行事務，嗣因曾徐阿貴過世，
14 而由曾得震之名義繼續執行，依上開說明，並不違反系爭協
15 議書當時委任之意旨，應認系爭協議書不因曾徐阿貴過世而
16 失其效力，由曾得震為代表人與被上訴人簽訂租約，仍認符
17 合系爭協議書之委任意旨而屬有效，曾得任亦為系爭協議書
18 之參與者及簽署者，自應受此拘束，上訴人曾妃阡等為被繼
19 承人曾得任之繼承人，亦應受系爭協議書拘束，是曾得震代
20 表系爭土地共有人與被上訴人簽訂110年度租約，自屬合法
21 有效。

22 (三)再上訴人張月英以被上訴人110年度當時之主委陳世斌侵占
23 系爭土地其應有部分為由提起竊占告訴，已經檢察官偵查後
24 認定曾得震有權代理簽訂租約，及上訴人應有部分之租金已
25 經透過謝阿老轉匯至上訴人女兒曾妃阡之帳戶等情，因而為
26 不起訴處分在案，有臺北地檢不起訴處分書可憑，再經上訴
27 人張月英再議後，依檢察官於再議程序調查結果，認定於
28 108年11月25日家族會議後，曾得震因與張月英關係不佳，
29 遂於租期屆滿續約前，透過曾慶煌詢問曾得任是否同意續
30 約，曾慶煌確定曾得任方面同意續約，才轉達曾得震，上訴
31 人可受分配之租金則透過謝阿老轉匯入張月英女兒曾妃阡之

01 帳戶，上情已經檢察官訊問證人曾慶煌、曾得震無誤，有高
02 檢署不起訴處分書之記載可憑(見本院卷第98頁)。可見系爭
03 協議書之運作方式，因張月英與曾得震不睦，運作上有所困
04 難，故110年度之租約續約前，改由曾慶煌詢問曾得任，確
05 定曾得任同意後，再由曾得震代表與被上訴人管委會續約，
06 而上訴人應得之租金部分亦透過謝阿老轉匯至張月英女兒曾
07 妃阡之帳戶，且曾妃阡於刑事案件偵查中亦曾主動陳報其帳
08 戶收到謝阿老之匯款，謝阿老分別於110年2月4日、5月10
09 日、9月9日各匯款7,134元、7,134元、7,134元予曾妃阡等
10 情，亦有曾妃阡之陳報狀及合作金庫存摺節本可憑(見原審
11 卷第159至165頁)，衡情，曾妃阡之帳戶資料若非曾得任方
12 面同意提供，曾得震等人何以會將租金匯入，綜合上情，足
13 見曾得任應有同意或授權曾得震與被上訴人續約，上訴人所
14 稱曾妃阡之帳戶款項來路不明，其未同意曾得震代表續約云
15 云，自無可採。

16 (四)又上訴人以匯入曾妃阡之帳戶款項與租金數額不符為據，主
17 張係來路不明之款項云云，惟依110年租約第4條之約款(見
18 原審卷第123頁)，可知系爭土地之租金係每4個月計收一
19 次，而由曾妃阡之陳報狀及其合作金庫存摺節本可知，謝阿
20 老分別於110年2月4日、5月10日、9月9日各匯款7,134元、
21 7,134元、7,134元，經核系爭土地每月租金全部為21,500
22 元，4個月租金為86,000元，實收85,970元(扣除匯款手續
23 費30元)，曾得任就系爭土地應有部分為1/12，有土地登記
24 謄本可稽(見原審卷第223頁)，曾得任每月可獲分配之租金
25 為7,164元($85,970\text{元} \times 1/12 = 7,164\text{元}$ ，元以下四捨五
26 入)，再扣除匯款手續費30元，應餘7,134元，核與謝阿老
27 匯款之數額相符，足見謝阿老匯入曾妃阡之帳戶款項確為上
28 訴人可受分配之租金無誤，益證曾得任確有同意曾得震代表
29 共有人與被上訴人續約，上訴人主張自無可採，兩造間應存
30 在110年度之租約。

31 (五)另上訴人提出108年11月25日家族會議錄音譯文，主張曾得

01 震已表示其不願再以代表人身分與管委會續約，共有人租約
02 應各自簽訂等情，固非無憑，但錄音譯文亦記載將授權曾慶
03 煌，曾得任去跟曾慶煌說明之情(見本院卷第213、215頁)，
04 而此與曾得震、曾慶煌於檢察官偵查時證述續約前透過曾慶
05 煌詢問曾得任是否同意，曾慶煌確定曾得任同意續約，才轉
06 達曾得震之情節，大致相符，可見彼時因張月英與曾得震關
07 係不佳，曾得震於家族會議中原本無意代表共有人與管委會
08 續約，因而推派由曾慶煌出面處理，但之後曾慶煌徵得曾得
09 任同意後轉達曾得震，共有人仍推派由曾得震代表與管委會
10 續約，並不違反曾得任同意續約之意旨，上訴人徒以家族會
11 議錄音譯文為憑，指摘110年度之續約對上訴人不生效力，
12 自不可採。至上訴人主張陳世斌應負侵權行為損害賠償責任
13 云云，經核陳世斌為110年度續約時管委會之主委，其代表
14 管委會與共有人續約，並無不法可言，上訴人訴請陳世斌賠
15 償自屬無據。本件被上訴人管委會於110年度租賃期間使用
16 系爭土地，並非無權占有，被上訴人陳世斌僅是以主委身分
17 代表管委會與共有人續約，均無不法，上訴人請求被上訴人
18 賠償自屬無據。

19 五、綜上所述，上訴人主張被上訴人於110年度無權占有系爭土
20 地，並不可採，上訴人依侵權行為規定請求被上訴人賠償，
21 自無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，並無不合，上
22 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴
23 應予駁回。上訴人之上訴既已駁回，其假執行之聲請即失其
24 依據，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，上訴人聲請調閱刑事偵查相關案卷，經
26 本院斟酌後，認與兩造其餘攻防方法及證據，均不足以影響
27 本判決之結果，並無調查必要，亦無逐一論述之必要，附此
28 敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

01
02
03
04
05
06
07

民事第四庭審判長法官 溫祖明
法官 杜慧玲
法官 陳正昇

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

書記官 翁挺育