

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北簡字第8854號

原告 方定瑜

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 陳貞羽律師

陳識涵律師

被告 天時資產管理有限公司

兼法定代理人 林宇宏

上二人共同

訴訟代理人 李浩愷

周念暉律師

被告 曹餘鳳

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年6月9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：

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者、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款、第3款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原以民法第179條、第184條、第185條及房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第17條第8項規定聲明請求：「（一）被告天時資產管理有限公司（下稱天時公司）及被告林宇宏應連帶給付原告新臺幣（下同）38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息。(二)被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷第11至12頁)，嗣於民國115年1月6日具狀變更依民法第92條、第179條、第184條第1項後段、第2項規定，先位請求：「(一)被告天時公司及被告林宇宏應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，並追加依系爭租約第17條第8項、民法第227條及第423條規定，備位請求：「(一)被告天時公司及被告林宇宏應連帶給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷第149至153頁)，核原告所為上開追加及變更，其請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告林宇宏為被告天時公司之負責人，被告天時公司於112年10月31日向訴外人黃文華承租門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號2樓房屋(下稱系爭房屋)後，被告天時公司乃委託大三通不動產房屋仲介即被告曹餘鳳處理系爭房屋出租事宜。又原告為經營休閒棋牌麻將館，於113年9月間與被告林宇宏、被告曹餘鳳洽談租賃事宜，而被告林宇宏、被告曹餘鳳竟於明知黃文華不願將系爭房屋轉租予他人經營休閒棋牌麻將館使用之情形下，佯稱黃文華願將系爭房屋出租予原告，致原告誤信為真，於113年9月30日與被告天時公司簽立系爭租約，並約定租賃期間自113年10月1日起至117年11月4日，每月租金9萬5,000元，且原告已交付押金保證金28萬5,000元、1個月租金9萬5,000元，共38萬元予被告天時公司，並給付幹旋金9萬5,000元予被告曹餘鳳。嗣

原告於113年10月25日經黃文華通知，被告並未告知原告承租系爭房屋係作為經營休閒棋牌麻將館使用，且其對此亦不同意，故原告先位聲明依據民法第92條規定主張撤銷簽立系爭租約之意思表示，並依民法第179條、第184條第1項後段、第2項請求被告天時公司、被告林宇宏返還38萬元；請求被告曹餘鳳給付9萬5,000元。另倘鈞院認定被告並未詐欺原告，則因被告林宇宏未能保持租賃物合於約定使用收益之狀態，故備位聲明依據系爭租約第17條第8項、民法第227條及第423條規定，請求被告天時公司、被告林宇宏應連帶賠償38萬元；請求被告曹餘鳳應賠償9萬5,000元等語。並聲明：（一）先位聲明：1、被告天時公司及被告林宇宏應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）備位聲明：1、被告天時公司及被告林宇宏應連帶給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

（一）被告天時公司、被告林宇宏則以：黃文華於原告與被告天時公司簽立系爭租約前，已知悉且同意被告天時公司轉租系爭房屋，並知悉原告承租系爭房屋之目的為經營休閒麻將館，且黃文華亦有簽署設籍同意書交付被告天時公司、被告林宇宏，供原告辦理公司設立登記之用，顯見黃文華確已充分知悉轉租事實及承租用途。又依原告公司迄今仍將公司登記於系爭房屋，且黃文華嗣後更直接與原告簽立租賃契約之行為可知，黃文華已認可原告承租使用系爭房屋之目的，故原告主張被告天時公司、被告林宇宏係違法轉租系爭房屋，並不可信。另原告提出之系爭租約及房屋使用同意書（下稱系爭同意書）簽立日期並不相同，顯與

01 黃文華之證詞不符等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 (二) 被告曹餘鳳則以：原告前就本件同一事實對被告曹餘鳳提
04 起詐欺之刑事告訴，業經鈞院刑事庭以114年度偵字第114
05 25號、114年度偵續字第319號為不起訴處分在案。又被告
06 曹餘鳳並未對原告為詐欺行為，且被告曹餘鳳僅為仲介
07 人，自與被告天時公司、被告林宇宏是否對原告為侵權行
08 為或有債務不履行之行為無關。另被告曹餘鳳係受原告、
09 被告天時公司委任，居間處理租賃事宜，與黃文華並無接
10 觸，無從實際向黃文華確認是否同意系爭房屋供作麻將館
11 使用，故被告曹餘鳳僅能向原告轉達被告天時公司所告知
12 之資訊。再者，依系爭租約第17條第8項可知，原告早已
13 知悉黃文華可能未同意被告天時公司將系爭房屋轉租，故
14 原告並非陷於錯誤而簽立系爭租約，且上開約定已載明應
15 由被告天時公司負擔全部損害，故原告向被告曹餘鳳提起
16 本件訴訟，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
17 駁回。

18 三、經查，被告林宇宏為被告天時公司之負責人，被告林宇宏前
19 代表被告天時公司於112年10月31日向黃文華承租系爭房
20 屋，租賃期間為1年，嗣被告林宇宏又與黃文華續租1年。又
21 被告天時公司前委託大三通不動產房屋仲介即被告曹餘鳳居
22 間媒介系爭房屋之轉租事宜。其後，原告與被告天時公司於
23 113年9月30日簽立系爭租約，約定原告向被告天時公司承租
24 系爭房屋，租賃期間自113年11月5日至117年11月4日，計4
25 年，租金每月9萬5,000元，原告於簽立系爭租約時業以現金
26 給付被告天時公司第1個之租金9萬5,000元，且已給付押金2
27 8萬5,000元，共計38萬元。另原告亦已給付被告曹餘鳳系爭
28 租約之斡旋金即1個月之租金9萬5,000元，此有系爭租約在
29 卷可稽（見本院卷第23至31頁），且為兩造所不爭執，均堪
30 信為真實。

31 四、得心證之理由：

01 (一) 先位之訴部分：

- 02 1、按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
03 思表示。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年
04 內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷。民法第
05 92條第1項前段及第93條分別定有明文。而該項期間係法
06 定除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當事
07 人主張或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判斷
08 之依據。又民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成
09 過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要
10 而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯
11 誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤
12 加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關
13 係者，始克當之（最高法院112年度台上字第2895號判決
14 意旨參照）。且民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯
15 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行
16 為，始足當之。倘其主觀上並無詐欺之意思，縱相對人之
17 意思表示有錯誤，仍不能遽認係屬詐欺之行為（最高法院
18 87年度台上字第548號判決意旨參照）。再被詐欺而為意
19 思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤
20 銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任。
- 21 2、查系爭租約之簽立日期為113年9月30日，已如前述，而原
22 告主張大房東黃文華於113年10月25日向原告表示被告林
23 宇宏並未告知系爭房屋要轉租予原告經營休閒棋牌麻將館
24 使用，且其亦未同意，原告斯時始知遭被告林宇宏及被告
25 曹餘鳳之詐騙，故於114年1月6日委請律師依據民法第92
26 條規定寄發律師函，向被告林宇宏及被告曹餘鳳為撤銷簽
27 立系爭租約之意思表示，此有律師函在卷可稽（見本院卷
28 第41頁），可認原告主張撤銷其被詐欺之意思表示並未逾
29 民法第93條前段規定之1年，先予敘明。
- 30 3、原告主張被告林宇宏、被告曹餘鳳明知大房東黃文華並未
31 同意將系爭房屋轉租予他人經營休閒棋牌麻將館使用，其

01 等卻向原告佯稱大房東黃文華同意將系爭房屋出租予原告
02 經營休閒棋牌麻將館使用，致使原告陷於錯誤而與被告天
03 時公司簽立系爭租約，固據提出系爭租約、系爭房屋稅單
04 及113年10月15日黃文華之系爭同意書等件為憑（見本院
05 卷第21頁、第23至31頁、第39頁），並聲請本院傳喚大房
06 東黃文華到庭作證。查證人黃文華雖到庭證稱：系爭房屋
07 為我所有，我有將系爭房屋出租給被告天時公司，而我出
08 租給被告天時公司時，被告天時公司並沒有告知他會再當
09 二房東。我應該是113年出租給被告天時公司，是打1年的
10 合約。我有看過本院卷第39頁，上面是我的簽名。被告林
11 宇宏跟我說他的朋友外資營造廠要來系爭房屋做辦公室，
12 叫我簽同意書，他要給他朋友。我是同意他的朋友來系爭
13 房屋做辦公室，而非我同意被告林宇宏再轉租給他的朋
14 友。我發現系爭房屋不是做營造廠辦公室使用，是因為方
15 先生要來裝潢房子打房子，我隔壁的鄰居打給我說你的房
16 子有人在動工，我就問裝潢的說你們是哪裡，他說是要來
17 開麻將館的，我就說那就不對了。本院卷第127頁上面的
18 簽名是我簽的，但被告林宇宏拿給我簽的時候，承租人是
19 空白的，他是跟我說要報租賃所得稅用的，我也不知道他
20 要跟誰報稅，因為他跟我租的時候都沒有報稅，我跟他說
21 不行啊，要報稅。租金收入是我收的，我有補稅。我沒有
22 看過鈞院卷第127頁上面所記載的承租人方定瑜（即原
23 告），也沒有1份該租約。我有同意要報稅這件事情，不
24 然我怎麼補報。我發現有人去裝潢後，沒有問裝潢工人是
25 何人在進行裝潢，後來工人打給麻將館的老闆過來，那時
26 我不在，是我老婆，我說不行，開麻將館我不要。我並沒
27 有看過被告曹餘鳳等語（見本院卷第173至177頁）。惟參
28 諸原告前曾以上開主張之情事對被告林宇宏、被告曹餘鳳
29 向臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）提出涉犯詐欺
30 之刑事告訴，經臺北地檢署以114年度偵字第11425號為不
31 起訴處分（下稱11425號不起訴處分書），而稽諸該不起

01 訴處分書理由略以：「…經查，質之告訴人（即原告）訴
02 稱：我是透過仲介即被告曹餘鳳承租本案房屋開設休閒麻
03 將館，被告曹餘鳳也有告知我被告林宇宏是二房東，一開
04 始並表示大房東不太願意出租作為麻將館使用。簽約時，
05 被告林宇宏也表示簽約部分由被告林宇宏負責，與大房東
06 完全無關。嗣後我才發現大房東並未同意作為休閒麻將館
07 使用等語，…」等語（見本院卷第116至117頁）；又參以
08 原告就11425號不起訴處分書對被告曹餘鳳聲請再議，亦
09 經臺北地檢署以114年度偵續字第319號為不起訴處分（下
10 稱319號不處分書），而稽諸該不起訴處分理由略以：

11 「…告訴人於警詢及偵查中指稱：我是透過仲介即被告曹
12 餘鳳承租本案房屋開設休閒麻將館，被告曹餘鳳有告知我
13 同案被告是二房東，一開始表示大房東不太願意出租做為
14 麻將館使用；簽約時，同案被告表示簽約部分由其負責，
15 與大房東無關；嗣後我才發現大房東並未同意做為休閒麻
16 將館使用，當時僅有透過同案被告的助理KEN取得房屋使
17 用同意書，並未取得大房東所出具之開設休閒麻將館同意
18 書，我與同案被告只有口頭約定等語…」（見本院卷第12
19 0至121頁）；另參以原告就319號不起訴處分書復對被告
20 曹餘鳳聲請再議，經臺灣高等檢察署（下稱臺高檢署）以
21 114年度上聲議字第11179號駁回再議之處分（下稱11179
22 號處分書），而稽諸該處分書理由略以：「…（二）又依
23 證人即本房屋所有權人黃文華證述：伊與林宇宏的租約是
24 到113年10月底，當時林宇宏已積欠租金40萬元，他說要
25 找一外商營造廠來租，伊“有同意轉租”給外商營造廠當
26 辦公室，伊有提供稅單給林宇宏，但不知道是要經營麻將
27 館，如果知道就不會再與林宇宏續約，伊沒見過仲介等
28 語，…」（見本院卷第142頁）；再參以證人李浩愷到庭
29 證稱：我有看過本院卷第23至31頁的合約，我是在被告天
30 時公司與原告簽約時在場，轉租有經過原屋主同意，因為
31 原屋主黃文華當時有簽設籍同意書，因為原告需要，請我

們跟屋主去要，所以我陪被告林宇宏去跟屋主黃文華要的。當時是被告林宇宏跟黃文華說要轉租給一個朋友，當時黃文華及黃文華的太太也在，詳細怎麼說我不記得了，但我記得被告林宇宏跟黃先生、黃太太有提到要開休閒麻將館，裡面沒有非法博奕，會這樣提到是因為黃先生覺得會有風險，所以跟黃先生說這次的租客都是合法，不用擔心，所以有簽設籍同意書。我有看過本院卷第39頁，我剛剛提到黃文華所簽的設籍同意書應該就是這份。設籍同意書是要讓原告能順利將公司登記在系爭房屋上，挖空的地方應該是要填原告公司的名字。我記得本院卷第127頁這份租賃契約書是跟剛剛的設籍同意書是同一天簽的，我記得好像是原告要節稅，好像有簽兩份租金不一樣的契約，而這資料是被告林宇宏打好的，再請黃文華簽的。跟原告簽約時，被告曹餘鳳有在場，就我認知，曹小姐只是仲介，協助我們介紹轉租客人，她主要是跟我們講客人的屬性、目的，我們做評估。我們委託曹小姐找到租客，且原告有將做麻將館的需求告知曹小姐，我們知道目的後，才會去跟房東聊，才有後續的租約。有關原告為何不與黃文華直接簽立租賃契約部分，因為被告林宇宏與黃大哥已經租一段時間，彼此有信任基礎，所以後面要轉租，黃大哥才會聽被告林宇宏的建議。我們找被告曹餘鳳仲介時，有告知被告曹餘鳳我們是轉租等語（見本院卷第177至181頁）；復參以系爭租約第17條其他特約事項記載：「…(八)此標的物件甲方（即被告天時公司）為二房東，若租賃期間發生大房東主張沒有同意轉租事宜或其他因轉租所產生的糾紛爭議，概與乙方（即原告）無關；若乙方因此受損害，甲方應賠償乙方之損害及負完全之責任。」等語（見本院卷第26至27頁）。以上，可認大房東黃文華確實有同意被告林宇宏將系爭房屋轉租於他人作營業使用，故而應被告林宇宏之要求簽立房屋使用同意書及房屋契約書予被告林宇宏，以方便轉租人得為營業登記及報稅使用，但大

房東黃文華並未明確知悉及同意轉租人將系爭房屋作為經營休閒棋牌麻將館使用。又原告於承租系爭房屋時，被告林宇宏及被告曹餘鳳並無對原告隱瞞系爭房屋乃二房東即被告林宇宏轉租之事實，且被告林宇宏因慮及大房東對於其轉租予原告經營休閒棋牌麻將館之行為於知悉後表示不同意抑或產生其它相關爭議，故特別於系爭租約約定斯時即由被告天時公司負其損害賠償責任，而與原告一概無關，可認被告林宇宏於簽立系爭租約時應無故意對原告謊稱大房東知悉且同意其轉租於原告經營休閒棋牌麻將館使用，且原告亦無陷於大房東已知悉且同意被告林宇宏以被告天時公司之名義將系爭房屋轉租予原告經營棋牌麻將館使用之錯誤認知。另被告曹餘鳳僅係負責居間媒介兩造間之轉租事宜，被告曹餘鳳於居間媒介時因未曾與大房東聯繫或碰面，且被告曹餘鳳亦有將原告承租系爭房屋之目的係為經營休閒棋牌麻將館使用乙節如實告知被告林宇宏，是難認被告曹餘鳳對原告有故意隱匿大房東未同意其經營休閒棋牌麻將館使用之情事。況且，原告就其主張被告林宇宏、被告曹餘鳳涉犯刑事詐欺罪嫌之部分，亦經臺北地檢署及臺北高檢署為不起訴處分確定，詳如前述。從而，原告既難認係遭被告林宇宏及被告曹餘鳳之詐欺而簽立系爭租約，則原告依據民法第92條之規定撤銷簽立系爭租約之意思表示，並請求被告林宇宏及被告天時公司返還已交付之押金保證金28萬5,000元及1個月租金9萬5,000元，計38萬元；被告曹餘鳳返還斡旋金9萬5,000元，均難認有據。

（二）備位之訴部分：

按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。

01 民法第443條及第444條第1項分別定有明文。查大房東黃
02 文華與被告天時公司之負責人即被告林宇宏就系爭房屋之
03 轉租既無反對之約定，且大房東黃文華就轉租乙事已有表
04 示同意，已如前述，又被告天時公司已將系爭房屋交付予
05 原告進行裝潢，是原告僅單憑大房東黃文華嗣後向原告表
06 示不同意於系爭房屋經營休閒棋牌麻將館使用，但就系爭
07 房屋有何無法合法使用之具體情事，並未舉證說明，則難
08 認定被告林宇宏及被告天時公司有何債務不履行之情事以
09 及原告受有何損害，是原告依據系爭租約第17條第8項及
10 民法第423條及第227條請求被告林宇宏及被告天時公司連
11 帶返還已給付之1個月租金9萬5,000元，難認有據。又原
12 告所交付之押租金28萬5,000元乃擔保系爭租約之履行而
13 交付，而原告既未就系爭租約是否已合法解除或終止等節
14 舉證說明，則原告請求被告林宇宏及被告天時公司連帶返
15 還押租金28萬5,000元，亦難認有據。另被告曹餘鳳僅為
16 居間媒介兩造間之轉租事宜，而兩造既已完成系爭租約之
17 簽立，且被告曹餘鳳亦無詐欺之情事，業如前述，則原告
18 主張被告曹餘鳳有債務不履行之情事，並請求被告曹餘鳳
19 返還其所受斡旋金之損害9萬5,000元，亦屬無據。

20 五、綜上所述，原告請求：（一）先位聲明：1、被告天時公司
21 及被告林宇宏應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
22 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、被告曹餘鳳
23 應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
24 日止，按週年利率5%計算之利息。（二）備位聲明：1、被
25 告天時公司及被告林宇宏應連帶給付原告38萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息。2、被告曹餘鳳應給付原告9萬5,000元，及自起訴狀繕
28 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均
29 無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
03 臺北簡易庭 法 官 陳家淳
04 以上正本證明與原本無異。
05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
06 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
07 如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 115 年 7 月 8 日
09 書記官 蘇炫綺