

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第250號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 黃國鐘

訴訟代理人 陳信亮律師

被上訴人 利佳投資股份有限公司

法定代理人 呂義塗

被上訴人 楊尚勳

楊尚祐

張黎華(即陳輝湧之繼承人)

陳玉珊(即陳輝湧之繼承人)

陳世仁(即陳輝湧之繼承人)

陳世義(即陳輝湧之繼承人)

陳輝隆

陳輝煌

陳彩鳳

陳郭麗飾

陳昱星

陳韻如

楊娟娟

陳儀如

01 陳科維（即金凱麗之繼承人）

02 0000000000000000

03 陳星伊（即金凱麗之繼承人）

04 0000000000000000

05 上17人共同

06 訴訟代理人 羅惠民律師

07 被 上訴人 朱羿蓁（原名朱家玉）

08 0000000000000000

09 邱楊淵（原名邱皇翔）

10 0000000000000000

11 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年11
12 月20日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第186號第一審判決提起
13 上訴，本院於109年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 被上訴人朱羿蓁（原名朱家玉）經合法通知，未於言詞辯論
20 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上
21 訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面：

23 一、上訴人起訴主張：

24 被上訴人利佳投資股份有限公司（下稱利佳公司）、楊尚
25 勳、楊尚祐、陳輝隆、張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義
26 （張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義均係被繼承人陳輝湧之
27 繼承人，陳輝湧於108年9月7日死亡）、陳輝煌、陳彩鳳、
28 陳科維、陳星伊（原判決誤載為陳伊星；陳科維、陳星伊係
29 被繼承人金凱麗之繼承人，金凱麗於107年9月6日死亡）、
30 楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱星、陳韻如、陳儀如等17人，均係
31 門牌臺北市○○區○○路000號、000號0樓及0樓後面房屋

01 (下稱系爭房屋)之共有人(以下分稱姓名,合稱被上訴人
02 利佳公司等17人),上訴人於91年9月1日起向利佳公司原負
03 責人陳輝耀(即陳科維、陳星伊之父)承租系爭房屋,租賃
04 期間自91年9月1日起至96年8月31日止,屆期雙方未另訂新
05 租約,續約5年至101年8月31日止,雙方並於100年6月24日
06 提前續約,再簽訂10年之租約,租期自101年9月1日起至111
07 年8月31日止(下稱原租約)。上訴人承租系爭房屋原用於
08 經營「詩妮女子美容院(西寧分店)」,至100年12月間將
09 系爭房屋交與上訴人投資之合夥事業「津饌火鍋店」使用。
10 前述合夥事業係借發起股東朱羿蓁名義辦理營利事業登記為
11 獨資商號,惟實際為合夥,朱羿蓁於設立登記後退出合夥,
12 股份轉讓予邱楊淵(原名邱皇翔)。其後上訴人經合夥會議
13 推選自102年4月1日起擔任合夥事業執行人,邱楊淵於102年
14 10月起對外擅稱為津饌火鍋店代表人而與登記名義人朱羿蓁
15 霸佔該店之經營權,上訴人代表合夥事業對邱楊淵提起確認
16 其與合夥事業執行人委任關係不存在訴訟,獲臺灣臺北地方
17 法院(下稱臺北地院)以104年度訴字第1423號判決上訴人
18 勝訴,詎料朱羿蓁、邱楊淵(下合稱朱羿蓁等2人)仍繼續
19 共同把持津饌火鍋店之營運,上訴人遂再對該2人訴請排除
20 經營權侵害,臺北地院以104年度訴字第4668號判決上訴人
21 勝訴確定。利佳公司於104年7月2日寄發存證信函,對上訴
22 人表示原出租人陳輝耀已死亡,系爭房屋由利佳公司處理,
23 以上訴人違約將系爭房屋轉租津饌火鍋店為由,通知上訴人
24 取回預開之租金及押金支票,要求改由朱羿蓁以津饌火鍋店
25 名義換約。上訴人旋於104年7月8日以存證信函檢附事證回
26 覆利佳公司,除陳明無轉租之外,並申明上訴人係津饌火鍋
27 店唯一合法代表人,應由上訴人代表辦理換約手續,雙方互
28 以104年8月4日黃繼岳律師函及陳信亮律師傳真文件傳達由
29 上訴人代表津饌火鍋店辦理換約之意。其後上訴人遲未接獲
30 通知,至105年3月23日始收受利佳公司前1日寄發之存證信
31 函,表示系爭房屋已由朱羿蓁代表津饌火鍋店簽訂105年2月

01 1日起至106年1月31日止為期一年租約，通知上訴人取回預
02 開之支票等情，上訴人始知朱羿蓁無權換約之事，上訴人即
03 以105年3月28日存證信函否認朱羿蓁代表換約之效力，並重
04 申上訴人原租約之權利。上訴人於上開排除侵害勝訴判決
05 後，聲請臺北地院以105年度司執字第95929號強制執行事件
06 對朱羿蓁等2人排除侵害，於105年11月22日強制排除占有，
07 斯時朱羿蓁代表津饌火鍋店與利佳公司簽訂之一年期租約尚
08 未期滿，朱羿蓁等2人為取回新臺幣（下同）150萬元押租
09 金，乃於105年12月6日與利佳公司協議提前終止前開一年期
10 租約，於同日將系爭房屋回復原狀交還利佳公司，利佳公司
11 旋將系爭房屋另出租予訴外人問鼎國際有限公司（下稱問鼎
12 公司）經營火鍋餐廳，致上訴人原至111年8月31日期滿之原
13 租約租賃權遭剝奪而受有無法使用租賃物之損害，利佳公司
14 明知上訴人為津饌火鍋店唯一合法代表人，卻與朱羿蓁等2
15 人另行換約，係故意侵害上訴人之租賃權。利佳公司等全體
16 共有人曾對上訴人訴請確認租賃權不存在，經臺北地院105
17 年度重訴字第1368號判決敗訴確定，故上訴人與陳輝耀簽訂
18 至111年8月31日期滿之原租約仍繼續有效存在。原租約仍屬
19 有效存續，且朱羿蓁等2人均無執行或處分合夥事務權利，
20 利佳公司等全體共有人於105年2月1日與無權處分之朱羿蓁
21 簽訂一年期租約，即屬一屋二租而侵害上訴人之原有租賃
22 權，且利佳公司等全體共有人於105年12月6日與朱羿蓁簽訂
23 提前終止租約協議而收回系爭房屋，排除上訴人依原租約得
24 對租賃物之使用權，係屬共同侵害上訴人之租賃權，此損害
25 係被上訴人全體共有人及朱羿蓁等2人雙方以終止租約點交
26 收回之共同行為所致，應自105年12月6日損害發生時起，負
27 共同侵權行為責任。又利佳公司等房屋所有權人要求月租金
28 調整為95萬元始願與上訴人換約，上訴人依原租約使用系爭
29 房屋，每月可免多付43萬元至39萬元租金價差，此為上訴人
30 依原租約可獲得之預期利益，於105年12月6日起計至111年8
31 月31日止，上訴人受有2,823萬元租金價差預期利益損失，

01 應由被上訴人共同負侵權行為損害賠償之責，上訴人自得依
02 民法第184條第1項前段及第185條規定請求共同侵權行為之
03 損害賠償。臺北地院105年度重訴字第1368號確定判決（下
04 稱系爭確定判決），已生爭點效，被上訴人利佳公司等17人
05 不得主張信賴津饌小吃店負責人為朱羿蓁之營業登記，而認
06 105年2月1日簽立之租約有效。上訴人與陳輝耀之原租約仍
07 有效，陳輝耀死亡後，繼承人即配偶金凱麗、子女陳科維、
08 陳星伊應繼受陳輝耀之出租人地位，渠等竟容許全體共有人
09 與無處分權之朱羿蓁另簽一年期租約，致出租人交付租賃物
10 之給付義務成為給付不能，金凱麗死亡後由陳科維、陳星伊
11 繼受，故陳科維及陳星伊應依民法第226條第1項規定對上訴
12 人負給付不能債務不履行損害賠償責任，此與前揭被上訴人
13 全體應負共同侵權行為損害賠償責任，應屬不真正連帶債務
14 關係【上訴人對陳科維、陳星伊請求債務不履行損害賠償，
15 於原審同時援引民法第226條及第227條規定，其於本院109
16 年10月30日準備程序以言詞表明撤回民法第227條請求，僅
17 依民法第226條第1項為請求，被上訴人未為同意與否之表示
18 （見本院卷第243頁），亦未於該期日起10日內提出異議，
19 依民事訴訟法第463條準用同法第262條規定視為同意撤回，
20 該部分之訴已生撤回效力，非本院審理範圍】。

21 二、被上訴人之抗辯：

22 (一)被上訴人利佳公司等17人抗辯：

23 兩造間之租賃關係並不存在，業經系爭確定判決所確認，此
24 於上訴人有爭點效之適用，上訴人自不得再爭執兩造間存有
25 租賃關係，且上訴人與陳輝耀間租賃契約乃債權契約，不得
26 對抗第三人，更不得對抗被上訴人等所有權人。被上訴人基
27 於所有權人地位得出租系爭房屋，自無侵害租賃權之可能。
28 上訴人與陳輝耀間原租約第5條第7項明文約定禁止轉租，而
29 上訴人有將系爭房屋轉租與邱楊淵、楊人澧，此為系爭確定
30 判決所確認，上訴人亦應受爭點效拘束，若上訴人主張租賃
31 契約對被上訴人有效，則被上訴人前已以違法轉租為由終止

01 契約在案，更無侵害其租賃權之可能。系爭房屋後改由津饌
02 火鍋店經營使用，為上訴人所自認，則上訴人係因其自願將
03 占有交付予津饌火鍋店，乃自願喪失占有，與被上訴人無
04 涉。依上訴人與陳輝耀之原租約第5條第8項約定，應由營利
05 事業登記之津饌火鍋店與被上訴人簽訂租賃契約，否則視為
06 違約轉租，被上訴人有何侵害租賃權之行為。依臺北市商業
07 處准予設立登記函文可知津饌火鍋店為朱羿蓁獨資經營，縱
08 上訴人曾以存證信函檢附合夥契約書、股東會議事錄、起訴
09 狀等文件表示朱羿蓁非津饌火鍋店事務執行人，惟津饌火鍋
10 店既登記獨資商號，即非合夥，被上訴人無從判斷上訴人所
11 附文件真偽。朱羿蓁以津饌火鍋店登記負責人名義出面與被
12 上訴人簽訂租賃契約，而實際使用系爭房屋者亦為津饌火鍋
13 店，被上訴人何來侵害租賃權？況依上訴人所稱系爭房屋一
14 直為朱羿蓁以津饌火鍋店之名義占有使用，與上訴人之租賃
15 權並無關連。上訴人雖於104年8月7日以傳真文件表示將以
16 津饌火鍋店法定代理人身分同意換約，惟遲至105年皆未前
17 來換約，津饌火鍋店於105年2月1日以朱羿蓁為法定代理人
18 前來換約，被上訴人不知津饌火鍋店合夥人間之確實關係，
19 且津饌火鍋店為確實經上訴人交付占有系爭房屋使用之人，
20 是否津饌火鍋店內部已達成共識，非被上訴人所能得知，自
21 然係與當時之占有人津饌火鍋店簽訂新租約，且以當時登記
22 負責人朱羿蓁為法定代理人。上訴人主張新租價與原租金之
23 差額為其所受損害，惟縱依上訴人與陳輝耀之原租約亦約定
24 禁止轉租，上訴人何來轉租賺取租金差額之可能？更無從依
25 租金差額計算其所受損害。又上訴人提起本件訴訟已逾2年
26 消滅時效，被上訴人主張時效抗辯。另陳科維、陳星伊為陳
27 輝耀及金凱麗之繼承人，張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義
28 為陳輝湧之繼承人，依民法第1148條第2項規定，其等僅於
29 繼承遺產範圍內負擔責任，上訴人要求其等負連帶責任，未
30 限於繼承所得財產，於法不合。

31 (二)被上訴人朱羿蓁未於原審言詞辯論期日及本院準備程序、言

01 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

02 (三)被上訴人邱楊淵未提出書狀，然於原審及本院言詞辯論期日
03 均到場答辯：否認上訴人前開主張，房東有告知禁止轉租，
04 上訴人竟然轉租，伊於發現後有對上訴人提告，因房東要求
05 如不換約就要收回系爭房屋，伊才去換約。

06 三、上訴人於原審聲明：(一)被上訴人應連帶給付上訴人2,823萬
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
08 5計算之利息。(二)被上訴人陳科維、陳星伊應連帶給付上訴
09 人2,823萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
10 年息百分之5計算之利息。(三)第一項及第二項之被上訴人其
11 中任一人就上開金額如為給付，其餘被上訴人於該給付範圍
12 內免為給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人
13 利佳公司等17人及邱楊淵於原審答辯聲明：(一)上訴人之訴駁
14 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審
15 為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，於本院聲
16 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人2,823萬
17 元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5
18 計算之利息。(三)被上訴人陳科維、陳星伊應連帶給付上訴人
19 2,823萬元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
20 百分之5計算之利息。(四)第二項及第三項之被上訴人其中任
21 一人就上開金額如為給付，其餘被上訴人於該給付範圍內免
22 為給付義務。被上訴人利佳公司等17人及邱楊淵於本院答辯
23 聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項（見本院卷第221至223頁，並依判決格式增
25 刪修改文句）：

26 (一)利佳公司、楊尚勳、楊尚祐、陳輝湧（已由張黎華、陳玉
27 珊、陳世仁、陳世義繼承）、陳輝隆、陳輝煌、陳彩鳳、金
28 凱麗（已由陳科維、陳星伊繼承）、楊娟娟、陳郭麗飾、陳
29 昱星、陳韻如、陳儀如係系爭房屋之共有人。

30 (二)上訴人與陳輝耀（利佳公司前負責人）於91年8月26日簽立
31 房屋租賃契約書（原審卷第29至38頁），約定租賃期間5年

01 至96年8月31日止；屆期雙方未另訂新約，再延期5年至101
02 年8月31日止，雙方於100年6月24日提前續約，再簽訂租賃
03 期間10年之房屋租賃契約書（原審卷第39至48頁），租期自
04 101年9月1日起至111年8月31日止。

05 (三)上訴人承租系爭房屋，原用以經營「詩妮女子美容院（西寧
06 分店）」之營利事業，至100年12月間，上訴人將系爭房屋
07 交由「津饌火鍋店」（實為合夥組職）營業使用，津饌火鍋
08 店係以朱羿蓁為負責人名義向主管機關辦理獨資之營利事業
09 登記。

10 (四)上訴人曾以「津饌火鍋店」名義，對於邱楊淵提起確認委任
11 關係不存在（確認合夥執行人之委任關係不存在）之訴，經
12 臺北地院104年度訴字第1423號、本院104年度上字第1178號
13 民事判決確定。

14 (五)上訴人曾以「津饌火鍋店」名義，對於朱羿蓁提起請求塗銷
15 借名登記之訴，經臺北地院104年度訴字第1476號、本院104
16 年度上字第1105號、最高法院105年度台上字第626號判決確
17 定。

18 (六)上訴人與朱羿蓁、邱楊淵間曾有請求排除侵害之訴，經臺北
19 地院104年度訴字第4668號民事判決確定。上訴人曾持前述
20 判決聲請強制執行（假執行），臺北地院以105年度司執字
21 第95929號執行事件受理，並於105年11月22日對朱羿蓁、邱
22 楊淵強制排除占有。

23 (七)利佳公司於104年7月2日寄發臺北西園郵局第102號存證信函
24 予上訴人。上訴人收受後，於104年7月8日以臺北中山郵局
25 第1038號存證信函回覆利佳公司。利佳公司於104年8月4日
26 委由遠和法律事務所黃繼岳律師以遠岳字第00000000號律師
27 函通知上訴人代表津饌火鍋店辦理換約事宜，上訴人則委由
28 陳信亮律師以傳真文件回覆黃繼岳律師，同意以津饌火鍋店
29 代表人之地位辦理換約，但嗣後並無進一步簽約。

30 (八)利佳公司於105年3月22日寄發臺北西園郵局第34號存證信
31 函，通知上訴人取回先前開立之租金支票，表示已由朱羿蓁

01 代表津饌火鍋店換約完畢，上訴人於翌（23）日收受該存證
02 信函，並於105年3月28日以臺北中山郵局第632號存證信函
03 回覆利佳公司。

04 (九)朱羿蓁於105年2月1日代表津饌火鍋店與利佳公司等（系爭
05 房屋共有人，下稱利佳公司等房屋共有人）簽訂為期1年
06 （自105年2月1日至106年1月31日）之房屋租賃契約，其復
07 於105年12月6日代表津饌火鍋店與利佳公司等房屋共有人簽
08 訂提前終止上開1年租約之終止協議書，於同日將系爭房屋
09 騰空交還予利佳公司等房屋共有人。利佳公司等房屋共有人
10 嗣後已再將系爭房屋另行出租予訴外人占有使用。

11 (十)上開各節，業據兩造合意列為不爭執事項，且有上訴人提出
12 於91年8月26日與陳輝耀簽立之房屋租賃契約書、於100年6
13 月24日與陳輝耀簽立之房屋租賃契約書、臺北市商業處100
14 年12月22日就津饌火鍋店商號准予設立登記之函文（登記為
15 獨資商號、負責人朱家玉）、臺北地院104年度訴字第4668
16 號排除侵害事件判決、利佳公司所發臺北西園郵局第102號
17 存證信函、上訴人所發臺北中山郵局第1038號存證信函（含
18 合夥契約書、股東會議事錄、臺北地院104年度訴字第1423
19 號確認委任關係不存在事件起訴狀、臺北地院104年度訴字
20 第1476號塗銷借名登記事件起訴狀）、遠和法律事務所律師
21 函、陳信亮律師傳真文件、利佳公司所發臺北西園郵局第34
22 號存證信函、上訴人所發臺北中山郵局第632號存證信函、
23 臺北地院105年度司執字第95929號執行事件筆錄、105年2月
24 1日簽立之房屋租賃契約書、105年12月6日簽立之終止協議
25 書為證（原審北簡字卷第29至163頁），並經本院調取臺北
26 地院105年度司執字第95929號執行案卷、同院104年度訴字
27 第1423號確認委任關係不存在事件卷宗，均堪採認為真。

28 五、兩造之爭點如下（見本院卷第241至242頁，並依判決格式增
29 刪修改文句）：

30 (一)兩造間（不含被上訴人朱羿蓁、邱楊淵、陳科維、陳星伊）
31 另有臺北地院105年度重訴字第1368號請求確認租賃關係不

01 存在事件業經判決確定，該確定判決就「105年2月1日租約
02 是否有效成立」之認定，於本件訴訟有無爭點效之適用？

03 (二)上訴人主張其與陳輝耀之租約仍有效，利佳公司等房屋共有
04 人因與朱羿蓁代表津饌火鍋店另訂新租約及嗣後提前終止該
05 租約，此等行為共同侵害上訴人之租賃權，要求被上訴人應
06 負共同侵權行為連帶損害賠償責任，有無理由？上訴人主張
07 陳科維、陳星伊因繼承陳輝耀就原租約之出租人地位，需負
08 給付不能之損害賠償責任，有無理由？上訴人請求被上訴人
09 連帶賠償系爭房屋租金價差預期利益之損害（105年12月6日
10 計至111年8月31日），有無理由？

11 (三)利佳公司等房屋共有人所提時效抗辯（已逾2年時效），有
12 無理由？

13 六、得心證之理由：

14 (一)爭點效係於判決確定後發生爭點效，於「105年12月6日」
15 （即上訴人主張之侵權行為損害發生時）尚未生爭點效：

16 1.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
17 中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事
18 人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人
19 已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事
20 人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之
21 主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠
22 信原則而言。申言之，爭點效之適用，必須前後兩訴訟當
23 事人同一，且前訴訟就重要爭點之判斷業經兩造充分之舉
24 證、攻防，並為適當完全之辯論，非顯然違背法令，及當
25 事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形，即足當之
26 （最高法院104年度台上字第137號、106年度台上字第115
27 7號判決意旨參照）。至於得適用爭點效之主觀範圍，應
28 比照既判力之主觀範圍。

29 2.臺北地院105年度重訴字第1368號確定判決，係利佳公
30 司、楊尚勳、楊尚祐、陳輝湧（已由張黎華、陳玉珊、陳
31 世仁、陳世義繼承）、陳輝隆、陳輝煌、陳彩鳳、金凱麗

01 (已由陳科維、陳星伊繼承)、楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱
02 星、陳韻如、陳儀如為共同原告，於105年11月23日以本
03 件之上訴人為被告，提起請求確認租賃關係不存在之訴，
04 臺北地院審理後於106年9月25日作成判決宣判，且於106
05 年10月23日判決確定核發確定證明書等情，此經本院調取
06 臺北地院105年度重訴字第1368號確認租賃關係不存在等
07 事件全案卷宗查閱無誤。

08 3.上開確定判決所列之當事人，其中陳輝湧已於108年9月7
09 日死亡，張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義均為陳輝湧之
10 繼承人，又其中金凱麗已於107年9月6日死亡，陳科維、
11 陳星伊均為金凱麗之繼承人，參酌民事訴訟法第401條第1
12 項規定，其等既為上開確定判決所列當事人之繼承人，則
13 依上說明，亦應為爭點效所及，是被上訴人利佳公司等17
14 人與上訴人在本件訴訟均應受上開確定判決之爭點效所
15 及，至於朱羿蓁及邱楊淵既非該案當事人，自不生爭點
16 效。上開確定判決理由欄所列之爭點包含：「1. 陳輝耀是
17 否係隱名代理原告與被告簽訂100年6月24日租約？2. 原告
18 與被告間是否另成立租賃關係？3. 被告有無違約轉租之情
19 事？4. 105年2月1日租約是否有效成立？5. 原告提起本件
20 確認訴訟，有無確認利益？」業經該案承審法院本於該案
21 當事人之充分攻防、舉證、辯論而作成判斷，所為之判斷
22 應發生爭點效。其中「105年2月1日租約是否有效成立」
23 之爭點，系爭確定判決理由認定「……足徵原告與朱家玉
24 簽訂105年2月1日租約前，即已知悉或可得知悉朱家玉並
25 非津饌小吃店事務執行人，準此，即無從主張信賴津饌小
26 吃店商業登記而認105年2月1日租約有效，是原告主張其
27 已因重新締結105年2月1日租約，故100年6月24日租約失
28 效云云，洵屬無徵」，上訴人據此主張其與被上訴人利佳
29 公司等17人間因上開確定判決已發生爭點效，兩造均應受
30 爭點效拘束，此部分主張應屬有據。

31 4.然而，上訴人既係以民法第184條第1項前段、第185條第1

01 項規定為請求權基礎，主張被上訴人全體共同對上訴人為
02 侵權行為，故意侵害上訴人之租賃權，且侵權行為損害發
03 生時點為「105年12月6日」（本院卷第243頁），則關於
04 被上訴人之行為是否符合民法第184條第1項前段之成立要
05 件，應以「105年12月6日」以前之時空背景為判斷，亦即
06 以「為行為時」具有故意或過失（即上訴人所指被上訴人
07 共同為侵權行為之時，被上訴人具有故意或過失），方能
08 符合。而上開確定判決係在「105年12月6日」以後之106
09 年9月25日才作成判決認定並宣判，嗣後於106年10月23日
10 判決確定，則被上訴人於105年12月6日以前自無從知悉日
11 後上開民事確定判決所為之判斷結果。換言之，上開確定
12 判決在本件（後訴）固然發生爭點效，惟僅指上訴人與被
13 上訴人利佳公司等17人在本件訴訟中關於「105年2月1日
14 租約是否有效成立」之爭執，應受前案確定判決上開認定
15 之拘束，至於被上訴人（或其被繼承人）於105年間行為
16 時是否具有故意或過失，牽涉行為人於行為當時主觀上之
17 認知，應以當時之情事判斷。

18 (二)上訴人要求被上訴人應負共同侵權行為連帶損害賠償責任，
19 連帶給付2,823萬元本息，並無理由：

20 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任。民法第184條第1項前段定有明文。其成立要件包含：
22 1.須有加害行為；2.行為須不法；3.須侵害他人之權利；
23 4.須致生損害；5.須有故意或過失；須有責任能力。本件
24 上訴人主張被上訴人全體對其構成故意共同侵權行為，侵
25 害其依與陳輝耀間原租約所得享有之租賃權等情，經被上
26 訴人利佳公司等17人及邱楊淵否認有何侵權行為之事實，
27 自應由上訴人就被上訴人全體所為符合民法第184條第1項
28 前段之要件負舉證責任。

29 2.上訴人主張其於104年7月8日寄發予利佳公司之存證信函
30 已檢附合夥契約書、股東會議事錄、臺北地院104年度訴
31 字第1423號事件起訴狀、同院104年度訴字第1476號事件

01 起訴狀作附件，向利佳公司說明其無轉租情事及其為津饌
02 火鍋店唯一代表人等情，利佳公司等房屋共有人明知上
03 情，竟於105年2月1日與以朱羿蓁為代表人之津饌火鍋店
04 進行換約，且於105年12月6日與朱羿蓁簽訂提前終止租約
05 協議而收回系爭房屋，侵害其依原租約得對租賃物之使用
06 權（租賃權），被上訴人全體對其構成故意共同侵權行為
07 云云。惟查，上訴人主張之合夥契約爭執僅係合夥人間之
08 內部關係，外人無從憑上訴人所提之前述文件判斷真偽及
09 詳情，100年12月間津饌火鍋店於主管機關臺北市商業處
10 設立登記之營利事業登記資料既係獨資商號，以朱羿蓁為
11 登記負責人，則利佳公司等房屋共有人於105年間本諸對
12 於營利事業登記資料之信賴，主觀上認應與登記資料所示
13 朱羿蓁為代表人之津饌火鍋店進行換約事宜，且本於其等
14 身為系爭房屋所有權人之身分行使所有權之權能，與實際
15 占有系爭房屋營業使用之津饌火鍋店於105年2月1日重新
16 訂立租約，應僅係本於權利之正當行使，難認係故意不法
17 侵害上訴人承租權之侵權行為。

18 3. 何況，各合夥人之出資，構成合夥財產，存在於合夥人個
19 人財產之外。合夥財產為合夥人全體共同共有之財產，與
20 各合夥人個別所有財產，實質上分離獨立，上訴人縱有投
21 資合夥事業，該合夥財產與上訴人個人財產亦有所別，自
22 不能憑交付合夥事業占有使用租賃物，執為係自己之占有
23 使用。上訴人以原租約向陳輝耀承租系爭房屋後，原係供
24 自己經營「詩妮女子美容院（西寧分店）」，就系爭房屋
25 之占有原具有控制支配權，然於100年12月間將系爭房屋
26 交由已辦理營利事業登記為獨資商號之「津饌火鍋店」
27 （實為合夥組職）營業使用，當時上訴人並未取得該合夥
28 事業代表人身分，且因交付系爭房屋之占有予津饌火鍋店
29 營業使用而喪失自己對系爭房屋之實際管領力。利佳公司
30 等房屋共有人於104年7月2日以存證信函通知上訴人應由
31 津饌火鍋店另行簽訂租約，然而，上訴人起訴請求朱羿蓁

01 塗銷借名登記，臺北地院104年度訴字第1476號、本院104
02 年度上字第1105號判決上訴人敗訴，經最高法院於105年4
03 月15日以105年度台上字第626號裁定上訴駁回確定，顯然
04 可知上訴人於104年8月7日雖傳真文件表示將以津饌火鍋
05 店法定代理人身分進行換約，惟實際上未能辦妥津饌火鍋
06 店營利事業變更登記事宜，無法以登記負責人之身分代表
07 津饌火鍋店辦理換約。是以，被上訴人利佳公司等17人抗
08 辯上訴人係自願將系爭房屋之占有交付津饌火鍋店，其等
09 不知津饌火鍋店合夥人間內部確實關係如何，然因朱羿蓁
10 以津饌火鍋店登記負責人身分出面簽訂新租約，其等係與
11 當時之占有人即實際使用者津饌火鍋店簽訂新租約，且以
12 當時登記負責人朱羿蓁為津饌火鍋店之代表人，並無故意
13 侵害上訴人之租賃權可言等情，應屬有據。又被上訴人朱
14 羿蓁係登記負責人，被上訴人邱楊淵則係津饌火鍋店當時
15 實際經營者，其等依系爭房屋屋主之要求於105年2月1日
16 簽立新租約辦理換約事宜，嗣後再以津饌火鍋店承租人之
17 身分於105年12月6日簽立終止協議書並將系爭房屋交還予
18 屋主，亦屬承租人關於租約簽立、終止租約之正常履約行
19 為，此外，上訴人復未能舉證被上訴人有何故意侵害上訴
20 人之租賃權情事，則上訴人主張其租賃權受損害，被上訴
21 人全體構成共同侵權行為，應連帶給付上訴人2,823萬元
22 本息云云，自屬無據。

23 (三)上訴人另要求陳科維、陳星伊負給付不能之債務不履行損害
24 賠償責任，連帶給付2,823萬元本息，亦無理由：

- 25 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
26 求賠償損害。民法第226條第1項定有明文，是應限於「可
27 歸責於債務人」致給付不能時，債務人始負債務不履行損
28 害賠償責任。
- 29 2.上訴人與陳輝耀於100年6月24日所簽之原租約，於第5條
30 第7款約定「乙方（上訴人）非經甲方書面同意，乙方不
31 得將租賃房屋之全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變

01 相方式供他人使用或將租賃權讓與他人」，於同條第8款
02 亦明定「乙方如辦理營利事業登記，應以取得證照之公司
03 或行號與甲方另行簽訂租約，否則視為乙方違反前項之約
04 定」（原審北簡字卷第41、42頁），顯見依上開約款，確
05 實應以「津饌火鍋店」商號與陳輝耀或與系爭房屋共有人
06 另行簽訂租約，否則即視同上訴人違反第5條第7款約定。
07 上開確定判決所列「被告（本件上訴人）有無違約轉租之
08 情事」爭點，系爭確定判決理由亦明確認定「被告有轉租
09 系爭157、159號房屋及系爭後面房屋與邱皇翔、楊人澧之
10 情，堪以認定」（原審北簡字卷第191頁）。況陳輝耀早
11 已將系爭房屋交付上訴人占有使用，上訴人係於100年12
12 月間將系爭房屋交由營利事業津饌火鍋店作營業使用，當
13 時已因交付系爭房屋之占有予津饌火鍋店營業使用而喪失
14 自己對系爭房屋之實際管領力。上訴人自身已於100年12
15 月間有上述違約情事，則於104年4月20日陳輝耀過世後，
16 上訴人始對陳輝耀之繼承人金凱麗、陳科維、陳星伊（金
17 凱麗過世後，再由陳科維、陳星伊繼承）主張出租人違約
18 未能使上訴人繼續占有使用租賃標的物即系爭房屋之情
19 事，主張陳科維、陳星伊有給付不能之債務不履行損害賠
20 償責任，復未能舉證以實其說，自難認上訴人上述主張為
21 可採。至於陳科維、陳星伊縱然有與其他共有人一同與津
22 饌火鍋店進行換約事宜，亦係本於陳輝耀與上訴人間原租
23 約第5條第7、8款約定之本意，而與實際占有使用系爭房
24 屋之商號津饌火鍋店重新締約，陳科維、陳星伊（或被繼
25 承人金凱麗）均係依約所為履約行為，亦難認有可歸責之
26 情事，上訴人係於100年12月間自行將系爭房屋之占有交
27 付津饌火鍋店使用，其就原租約本得占有使用系爭房屋之
28 利益，在交付津饌火鍋店時，自身已無直接占有使用，則
29 於其自行交付占有予津饌火鍋店時既已無實際占有控制
30 權，陳科維、陳星伊自無剝奪上訴人之占有使用可言，上
31 訴人主張陳科維、陳星伊繼承原租約之出租人身分，未使

01 上訴人能繼續租用系爭房屋，應負給付不能之債務不履行
02 損害賠償責任，要求連帶給付上訴人2,823萬元本息云
03 云，亦無理由。

04 (四)上訴人依侵權行為法律關係所為之請求既屬無據，已如上
05 述，則關於該請求權有無罹於時效之爭點，即無庸審酌。

06 七、綜上所述，上訴人主張被上訴人全體應負共同侵權行為連帶
07 損害賠償責任，且被上訴人陳科維、陳星伊另應負給付不能
08 之債務不履行損害賠償責任，應對上訴人連帶賠償2,823萬
09 元本息，且二者為不真正連帶債務云云，均無可採。原審為
10 上訴人全部敗訴之判決，並駁回其供擔保假執行之聲請，核
11 無不合。上訴人仍執前詞，指摘原審判決不當，求予廢棄改
12 判，為無理由，應駁回上訴。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第3
17 85條第1項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日

19 民事第十九庭

20 審判長法 官 魏麗娟

21 法 官 潘進柳

22 法 官 張婷妮

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 (均須按他造當事人之人數附繕本)上訴時應提出委任律師或具
27 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
28 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
29 書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
30 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日

01

02 附註：

03 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

04 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
05 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
07 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
08 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。