

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第612號

上訴人 義海有限公司

法定代理人 楊婕妤

訴訟代理人 蘇衍維律師

上訴人 祐華室內裝修工程有限公司

法定代理人 施又綸

訴訟代理人 蕭炳旭律師

被上訴人 阮文豪

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年5月31日臺灣士林地方法院109年度重訴字第392號第一審判決提起上訴，義海有限公司並擴張聲明，本院於112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用部分均廢棄。

被上訴人應給付上訴人義海有限公司新臺幣伍佰參拾陸萬貳仟柒佰貳拾肆元，及自民國109年10月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應給付上訴人祐華室內裝修工程有限公司新臺幣壹佰壹拾肆萬壹仟玖佰陸拾肆元，及自民國109年10月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

義海有限公司之擴張聲明及該假執行之聲請駁回。

第一（關於上訴人上訴部分）、二審訴訟費用（含義海有限公司之擴張聲明），由被上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人義海有限公司以新臺幣壹佰捌

01 拾萬元供擔保後得假執行；但被上訴人如以新臺幣伍佰肆拾萬元
02 預供擔保，得免為假執行；第三項所命給付，於上訴人祐華室內
03 裝修工程有限公司以新臺幣參拾玖萬元供擔保後得假執行；但被
04 上訴人如以新臺幣壹佰壹拾伍萬元預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 一、上訴人主張：

07 (一)上訴人義海有限公司（下稱義海公司）為經營事業，由訴外
08 人楊建文隱名代理與被上訴人於民國108年2月3日簽立租賃
09 契約（下稱系爭A租約），承租臺北市○○區（以下同市
10 區，省略）○○路0段000巷000弄00號之0、00號之0廠房
11 （下稱A廠房），系爭A租約存在於義海公司與被上訴人間。
12 上訴人祐華室內裝修工程有限公司（下稱祐華公司，與義海
13 公司合稱上訴人）亦為經營事業，由訴外人陳時良隱名代理
14 與被上訴人於108年1月29日簽立租賃契約（下稱系爭B租
15 約，與系爭A租約合稱系爭租約），承租○○路0段000巷000
16 弄00號之0廠房（下稱B廠房，與A廠房合稱系爭廠房），系
17 爭B租約存在於祐華公司與被上訴人間。

18 (二)被上訴人未曾告知上訴人系爭廠房為違章建築，且曾對上訴
19 人保證系爭廠房不會被拆，上訴人始承租並投入高額裝潢費
20 用。108年2月間，臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發
21 局）公告拆除系爭廠房違建，因被上訴人多次向上訴人保證
22 不會被拆，上訴人誤信為真，繼續使用並裝潢。同年8月底
23 後，系爭廠房外再度被貼拆除公告，載明同年10月1日拆
24 除，被上訴人再度保證不會被拆；同年9月23日被上訴人父
25 親阮俊明向楊建文保證廠房不會被拆，同年9月24日阮俊明
26 向楊建文改口表示攔不住了，系爭廠房會被拆，同年9月25
27 日被上訴人未經上訴人同意，派人拆除A廠房屋頂，同年9月
28 27日，上訴人及陽信銀行阮經理、阮俊明等人商討被上訴人
29 賠償事宜，阮俊明表示會賠償上訴人之損害，兩造達成被上
30 訴人賠償損害之合意，僅因拆除系爭廠房持續至同年10月2
31 日，損害持續擴大，須待確認損害金額。詎被上訴人反悔，

01 造成上訴人受有裝潢及內部物品毀損等損害。

02 (三)被上訴人於108年9月25日不法逕自派員拆除系爭廠房之行
03 為，使系爭廠房未保持合於約定之使用收益狀態，違反民法
04 第423條之保持義務，可歸責於被上訴人，上訴人得依民法
05 第226條第1項規定請求損害賠償。又被上訴人派員拆除系爭
06 廠房，造成裝潢與內部物品毀損不堪使用，上訴人亦得依民
07 法第184條第1項前段規定，向被上訴人請求損害賠償。再，
08 上訴人並未自締約過程中知悉系爭廠房係違建且將被拆除，
09 乃與被上訴人簽訂租賃契約，被上訴人就此重要事項，隱瞞
10 未告知，涉詐欺行為，屬背於善良風俗之方法，倘若上訴人
11 知悉，當不會與被上訴人簽訂租賃契約，被上訴人之詐欺行
12 為與上訴人後續裝潢、設備與搬遷費用等之損害，有相當因
13 果關係，上訴人得依民法第184條第1項後段規定，向被上訴
14 人請求損害賠償。

15 (四)上訴人得請求賠償之金額如下：

16 1.義海公司於租賃契約簽訂後，支出裝潢廠房費用、搬遷費用
17 及信封名片印刷費用等，共計新臺幣（下同）536萬2,724
18 元如附表1所示（見原審卷一第94頁）。

19 2.祐華公司於租賃契約簽訂後，支出裝潢費用、搬遷費用等，
20 共計114萬1,964元如附表2所示（見原審卷一第236頁）。

21 (五)爰依民法第226條第1項、第423條、第184條第1項前、後段
22 規定，祐華公司另補充民法第227條規定之法律上陳述（見
23 本院卷133-134頁），求為命：1.被上訴人給付義海公司536
24 萬2,724元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
25 5%計付利息；2.被上訴人給付祐華公司114萬1,964元及自起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計付利息之判
27 決。原審判決駁回上訴人之請求，上訴人各自提起上訴（原
28 審共同原告拾時家居有限公司起訴請求部分，經原審判決駁
29 回，該公司未聲明不服，因未繫屬，不予贅述）。上訴聲
30 明：(一)義海公司：1.原判決駁回義海公司之請求部分廢棄。
31 2.上開廢棄部分，被上訴人應給付義海公司536萬2,724元及

自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息（按義海公司請求自起訴狀繕本送達日起算法定遲延利息部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准許）。3.願供擔保，請准宣告假執行。(二)祐華公司：1.原判決駁回祐華公司之訴及假執行聲請部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應給付祐華公司114萬1,964元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

(一)伊並無與上訴人分別成立系爭租約。系爭A租約之立契約書人係伊與楊建文，系爭B租約之立契約書人係伊與陳時良，上訴人均非系爭租約之當事人。系爭A、B租約係分別存在於伊與楊建文、陳時良之間，與上訴人無涉，上訴人不得主張伊違反民法第423條規定而依民法第226條第1項規定請求損害賠償。

(二)自證人楊建文、陳時良、吳家維在原審之證詞，可知楊建文、陳時良分別與伊簽訂系爭A、B租約時，伊完全不知亦無法推知上開2人係分別代理義海公司、祐華公司簽約，楊建文、陳時良並無隱名代理義海公司、祐華公司與伊簽約，系爭租約無隱名代理之法律關係。另伊亦絕無保證系爭廠房絕不被拆除或隱匿系爭廠房係違章建築等情事。

(三)依系爭租約第10條第4項之文義，可知只要有可歸責於政府公權力之原因導致租約標的無法再出租時，即得提前終止租約；此當然包含因違建而遭下令拆除之情形。又依系爭租約同條第3項約定：「本土地及建物如有拆遷補助及其他有關權利事項均歸甲方（即出租人）所有，乙方（即承租人）需無條件配合處理。」可見簽訂契約雙方皆知悉系爭廠房日後恐會發生拆遷情形，始就後續補助等事項為規範，簽訂契約時楊建文、陳時良均知悉系爭廠房係違建，伊從未保證絕對不會被拆除。上訴人不得依民法第184條第1項前、後段規定

01 請求伊賠償因系爭廠房拆除造成之裝潢、內部物品毀損、搬
02 遷費用等損害。伊拆除系爭廠房前係經過楊建文、陳時良之
03 同意，若楊建文、陳時良不同意伊拆除系爭廠房，為何還向
04 證人吳家維表示須多少貨櫃，而喬大地產開發股份有限公司
05 亦在拆除前主動提供貨櫃供其放置物品，可證渠等確實同意
06 伊拆除系爭廠房。上訴人主張伊以詐欺行為、背於善良風俗
07 之不法行為致渠等受騙而簽訂系爭租約，應舉證以實其說。
08 伊否認就拆除系爭廠房曾答應賠償楊建文、陳時良，伊僅表
09 示願意補償拆遷費用，並未與楊建文、陳時良達成賠償之合
10 意。

11 (四)上訴人無法證明確實有支出原證6至原證16之費用，亦無法
12 證明原證6至原證16之物品全部皆係用於裝潢或放置於系爭
13 廠房中，更無法證明拆除當下是否確有造成原證6至原證16
14 之物品毀損而不堪使用，況上訴人所提出者多為估價單、報
15 價單，且均未載明施作地點是否為系爭廠房，難以採信云
16 云，資為抗辯。答辯聲明：上訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)系爭A租約簽約名義人為被上訴人與楊建文，系爭B租約簽約
19 名義人為被上訴人與陳時良（見原審卷一第32-46頁廠房租
20 賃契約書）。

21 (二)系爭廠房為違章建築，A廠房於108年8月底經張貼拆除公
22 告；B廠房於同年9月5日經張貼拆除公告，載明於同年10月1
23 日拆除（見原審卷二第264-269頁臺北市建築管理工程處預
24 拆通知單及臺北市都發局108年9月5日北市都建字第1083236
25 724號函）；被上訴人於同年9月25日派員拆除系爭廠房（見
26 同上卷55頁）。

27 四、關於義海公司、祐華公司分別依系爭A租約、系爭B租約請求 28 被上訴人賠償損害部分：

29 (一)按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，締約之債權
30 人，不問其實際情形如何，僅能對於契約上所載明之債務人
31 行使契約上之權利（最高法院104年度台上字第1829號判決

01 意旨參照)。

02 (二)義海公司主張義海公司係由楊建文隱名代理與被上訴人簽立
03 系爭A租約，祐華公司主張祐華公司係由陳時良隱名代理與
04 被上訴人簽立系爭B租約，被上訴人逕自派員拆除系爭廠
05 房，違反民法第423條之租賃物保持義務，上訴人得依民法
06 第226條第1項規定請求賠償，祐華公司另補充法律上之陳
07 述，主張其得依民法第227條第1項規定請求賠償；被上訴人
08 則否認兩造間存有租賃契約關係。經查系爭A租約係被上訴
09 人與楊建文簽立，系爭B租約係被上訴人與陳時良簽立，有
10 系爭A租約、系爭B租約可稽（分見原審卷一第32-38、40-46
11 頁），為兩造所不爭執，此部分事實堪以認定。雖楊建文到
12 場證稱伊係義海公司實際負責人，伊係為義海公司向被上訴
13 人承租A廠房云云（見原審卷一第104頁）；惟系爭A租約既
14 係楊建文以其個人名義與被上訴人簽立，並未載明係代理義
15 海公司訂約，即未能認係義海公司與被上訴人間之租賃契
16 約。另陳時良到場亦僅證稱伊係祐華公司實際負責人，祐華
17 公司負責人係伊配偶名字，由伊簽約云云（見同上卷122
18 頁），亦難認系爭B租約係祐華公司與被上訴人間之租賃契
19 約。據上，義海公司、祐華公司並非簽立系爭A租約、系爭B
20 租約之人，義海公司、祐華公司分別依系爭A租約、系爭B租
21 約及民法第226條第1項規定，祐華公司另依民法第227條第1
22 項規定，請求被上訴人賠償損害，應屬無據。

23 五、關於義海公司、祐華公司依侵權行為則請求被上訴人請求賠
24 償損害部分：

25 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
26 任，民法第184條第1項前段定有明文。

27 (二)經查義海公司、祐華公司雖非與被上訴人簽立系爭A租約、
28 系爭B租約之人，惟系爭A租約、系爭B租約之簽約人楊建
29 文、陳時良陳明彼等分別為義海公司、祐華公司實際負責人
30 （詳四、(二)），為被上訴人所不爭執，堪認義海公司、祐
31 華公司係分別經楊建文、陳時良同意使用A、B廠房，基於占

有連鎖，上訴人非無權占有系爭廠房。次查被上訴人陳明其係於108年9月25日派員拆除廠房，以電話口頭告知楊建文、陳時良，其餘無證據等語（見原審卷二第55頁）；則被上訴人顯未能證明其經義海公司、祐華公司同意拆除A、B廠房，被上訴人既未能證明其係經義海公司、祐華公司同意拆除A、B廠房，則被上訴人派員拆除A、B廠房，對義海公司、祐華公司應構成侵權行為，義海公司、祐華公司主張依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人賠償所受損害，應屬有理。另雖系爭廠房為違章建築，A廠房於108年8月底經張貼拆除公告，B廠房於同年9月5日經張貼拆除公告，載明於同年10月1日拆除（詳三、（二）），然此係主管機關之行政處分，被上訴人未經義海公司、祐華公司同意，而於108年9月25日自行派員拆除A、B廠房，義海公司、祐華公司主張彼等就A、B廠房所施做之裝潢工程、設備等因而受損，被上訴人侵害彼等之財產權，堪以採信。

（三）義海公司主張其因被上訴人擅自拆除A廠房，致受損536萬2,724元如附表1所示，業據其提出訂購單、估價單、請款單及付款證明等為證（見原審卷一第96-234頁）；祐華公司主張其因被上訴人擅自拆除B廠房，致受損114萬1,964元如附表2所示，亦據其提出訂購單、估價單、請款單及付款證明等為證（見原審卷一第238-272頁）；又義海公司、祐華公司均有實際在A、B廠房經營事業，為被上訴人所不爭執，上訴人主張受有上開損害，均堪採信；被上訴人空言上訴人未提出付款證明云云，為不足取。從而義海公司、祐華公司依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人分別賠償536萬2,724元、114萬1,964元，均屬有據。上訴人依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人賠償既經准許，上訴人其餘法律上之主張，不足為其等更有利之認定，毋庸再予審酌，附此敘明。

六、綜上所述，義海公司依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人給付536萬2,724元；祐華公司依同上規定請求被上訴人

給付114萬1,964元，及均自起訴狀繕本送達（見原審卷一第18頁）翌日即109年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；義海公司超過上開金額之請求，為無理由，不應准許。原審就義海公司、祐華公司上開請求應准許部分，為渠等敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，就上訴人勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。另義海公司擴張聲明及該假執行之聲請為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

八、據上論結，本件義海公司之上訴為有理由，擴張聲明為無理由；祐華公司之上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第79條前段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民
法 官 馬傲霜
法 官 鄭威莉

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

02 書記官 楊璧華