

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第53號

上訴人 義海有限公司

法定代理人 楊婕妤

訴訟代理人 周翔謙律師

蘇衍維律師

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，經最高法院第一次發回更審，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人隱瞞未告知坐落臺北市○○區○○路0段000巷000弄00號之5、11號之6廠房（下合稱系爭廠房）係違章建築，致伊陷於錯誤，由伊實質負責人即訴外人楊建文隱名代理伊與被上訴人於民國108年2月3日簽立租賃契約（下稱系爭租約），承租系爭廠房以生產家具，系爭租約應存在於伊與被上訴人間。被上訴人自臺北市政府都市發展局108年2月間公告拆除系爭廠房違建時起，多次向伊保證不會被拆，伊始繼續使用並裝潢系爭廠房。系爭廠房嗣於同年8月底再度遭張貼拆除公告，載明同年10月1日拆除，被上訴人旋即於同年9月25日未經伊同意，逕自派人拆除系爭廠房，違反民法第423條之租賃物保持義務，致伊受有如本院前審判決附表1（下稱附表）所示裝潢、物品毀損及搬遷費損害共新臺幣（下同）536萬2,724元（下稱系爭損害）等情。爰依民法第226條第1項、第184條第1項前段、後段規

01 定，擇一請求被上訴人如數給付本息。求為命：被上訴人應
02 給付536萬2,724元，及自起訴狀繕本送達翌日即自108年10
03 月8日起算法定遲延利息之判決。

04 二、被上訴人則以：伊從未與上訴人成立系爭租約，亦未保證系
05 爭廠房絕不被拆除，楊建文簽約時並已知悉系爭廠房係違章
06 建築。系爭廠房遭令拆除，屬系爭租約第10條第4項所約定
07 可歸責於政府公權力原因致伊無法出租之情形。伊於拆除前
08 既已得楊建文之同意，上訴人又未證明其確受有系爭損害，
09 自不得請求伊負賠償責任等語，資為抗辯。

10 三、原審就本件審理範圍為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不
11 服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢
12 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人536萬2,724
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（至原審駁回其餘
15 共同原告之請求部分，業經本件前審以110年度重上字第612
16 號判決確定，不在本件審理範圍內）。

17 四、查被上訴人於108年2月3日與上訴人法定代理人之父楊建文
18 簽訂系爭租約，將坐落系爭土地上之系爭廠房以每月租金19
19 萬元對外出租，租賃期間自108年4月1日起至113年3月31日
20 止，共計5年；系爭廠房於108年2月12日經臺北市政府都市
21 發展局公告強制拆除，經同府建築管理工程處寄交預拆通知
22 單，限期於同年3月28日自行拆除，繼而再於同年8月底又遭
23 張貼拆除公告，且載明應於同年10月1日前拆除，嗣由被上
24 訴人於108年9月25日自行將系爭廠房拆除完畢等情，為兩造
25 於本院審理時所不爭執（見本院卷第127至128頁），堪以信
26 實。

27 五、上訴人主張系爭租約係由伊之實質負責人楊建文為伊隱名代
28 理出面與被上訴人簽訂，被上訴人違反保證之約定，未盡保
29 持租賃物之義務，致伊因此受有系爭損害，惟為被上訴人所
30 否認，並以前詞為辯。經查：

31 (一)、上訴人並非系爭租約之債權債務主體：

01 1.按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名
02 義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人
03 所明知或可得而知者，始足當之。如行為人以自己名義為法
04 律行為時，並無代理他人之意思，即無從成立隱名代理。

05 2.楊建文簽訂系爭租約時並無代理上訴人之意思：

06 稽諸系爭租約載明出租人為被上訴人、承租人為楊建文（見
07 原審卷(一)第32頁），立契約書人欄又未載明楊建文有代理上
08 訴人之旨（見同上卷第38頁），堪認楊建文係以自己名義與
09 被上訴人簽訂系爭租約無誤。參以證人楊建文於原審已清楚
10 證述：系爭租約係伊所簽，伊想要租個廠房、沒有想很多、
11 也不懂，被上訴人於簽約時不知道上訴人之公司名稱，伊只
12 有說是義海家具工廠，在伊的想法，伊只是要承租一個工廠
13 來生產家具使用，於承租廠房時並沒有想到還要提出上訴人
14 之授權書或委託書，簽約不就是伊跟對方承租廠房，對方租
15 給伊，伊每個月付租金，就是這麼單純而已等語（見原審卷
16 (二)第109至110頁）。足見楊建文簽訂系爭租約時，純係出於
17 自己需用工廠以生產家具之目的，尚無進而使系爭租約直接
18 對上訴人發生效力之主觀意思。此由徵諸系爭租約簽訂後，
19 楊建文始終以其個人或配偶名義按月匯出租金予被上訴人，
20 而非以上訴人帳戶匯出，有上訴人所提出楊建文之永豐商業
21 銀行匯出匯款申請單、楊建文之配偶黃麗雪之帳戶存摺封面
22 及內頁可稽（見本院卷第217至225頁），益徵楊建文非基於
23 代理上訴人之意思而簽訂系爭租約甚明。

24 3.被上訴人係以楊建文為出租對象而同意簽訂系爭租約：

25 (1)證人吳家維（租賃仲介）於原審具結證稱：伊是負責協助被
26 上訴人出租系爭廠房的仲介，簽約時全程在場，楊建文當初
27 並未告知伊是為了上訴人才來承租廠房等語（見原審卷(二)第
28 147至148頁），核與證人楊建文於原審證述：伊沒有提出任
29 何文件表明自己是上訴人的實際負責人，只有跟被上訴人、
30 仲介說伊是義海家具工廠等語一致（見原審卷(二)第109
31 頁）。楊建文於訂約時既從未對外表明上訴人之存在，被上

01 訴人主觀上即無從得知楊建文係以自己名義代理上訴人出面
02 簽訂系爭租約。是被上訴人抗辯：伊係與楊建文簽訂系爭租
03 約等語，堪以採信。

04 (2)至證人楊建文雖證述：被上訴人當初就知道伊是義海公司、
05 是作家具的。先前被上訴人父親本來有跟伊說系爭廠房不會
06 拆，結果又跟伊說擋不住了，要先請人來拆屋頂減少損失，
07 伊跟其他廠房的承租人去跟被上訴人父親講到投資下去的金
08 額達數百萬元，被上訴人父親就說全部處理完後就會來講賠
09 償問題，還說要伊放心，一定會賠償，否則天理難容等語
10 （見原審卷(二)第104、107頁）。惟查：

11 ①楊建文既已結證：「簽約時被告（按：指被上訴人）並不知
12 道我們公司叫義海有限公司，但我有跟阮文豪及仲介說我們
13 是義海家具工廠」等語（見原審卷(二)第109頁），核與被上
14 訴人於本院前審主張：伊於簽約時不知道楊建文是代理上訴
15 人簽約等語相符（見本院前審卷第239頁）。是楊建文於原
16 審證述：被上訴人知道伊是義海公司云云，顯屬其個人主觀
17 認知，不能採為對上訴人有利之認定。

18 ②次按「租賃期間若因政府徵收土地或土地重劃……等法律原
19 因，因可歸責於政府機關之公權力，導致本租約標的無從再
20 出租予乙方時，得提前終止租約，乙方得要求3個月租金補
21 助」，此觀系爭租約第10條第4項約定即明（見原審卷(一)第3
22 6頁）。本件被上訴人主張：楊建文於系爭租約履約期間內
23 短繳1個月租金，事後又已收受伊所退還之已付2個月租金等
24 情，有被上訴人所提出之銀行匯款明細、匯款申請書在卷可
25 證（見本院卷229至237頁），核與證人阮俊明（被上訴人父
26 親）於本院前審時證述：伊曾同意要補償搬遷費用，但不是
27 賠償，伊有同意補償3個月租金等語一致（見本院前審卷第2
28 33至234頁），堪認屬實。是倘被上訴人於訂約當初已明知
29 或可得而知系爭租約之承租人為上訴人，則其事後因系爭廠
30 房遭拆除而須負補償責任時，豈會甘冒違約之風險，不以上
31 訴人為補償對象，反而將相關補償款項交予楊建文，循此益

徵被上訴人確不知系爭租約係由楊建文為上訴人隱名代理所簽訂，本院自不能僅因阮俊明事後同意補償楊建文，遽即反推系爭租約必係出於楊建文隱名代理上訴人所簽訂。

③再者，證人陳時良（原審共同原告祐華室內裝修工程有限公司〈下稱祐華公司〉法定代理人之配偶）於原審審理時，固證述：簽約當天伊跟太太一起到場，伊太太是祐華公司的登記名義人，仲介當時有問說要由何人出面簽約，還說因為伊與祐華公司法定代理人是夫妻，伊太太沒有帶證件，由伊出面簽約也可以等語（見原審卷(二)第121至122頁），且被上訴人亦於本院前審時自認：伊於簽約時從陳時良的名片上得知祐華公司等語（見本院前審卷第239頁），則陳時良為祐華公司出面時，先出示身分證明文件再與被上訴人簽訂租賃契約之訂約過程，顯與楊建文於系爭租約簽訂時從未拿出任何名片或文件以示身分，迥然有異。再參互比對被上訴人與楊建文、陳時良，就不同廠房所簽訂之租賃契約內容，其中關於起租日究係自108年3月1日或同年4月1日起算（系爭租約第2條）、如發生因可歸責於公權力之事由以致無法交付租賃物時，出租人應否負賠償責任等（系爭租約第10條），確有不同約定內容（見原審卷(一)第32、36、40、44頁），核與證人吳家維於原審證述：楊建文跟原審共同原告陳時良的租約是不同時間點簽訂的，楊建文擔心政府公權力的問題會受有損失，所以才約定要賠償，陳時良就沒有要求賠償等語相符（見原審卷(二)第150頁）。堪認被上訴人乃係與不同廠房承租人為個別磋商協議後始簽訂租賃契約，故不能以祐華公司、陳時良與被上訴人間之訂約過程，遽以推認楊建文必亦係隱名代理簽約。上訴人主張：依一般經驗法則及論理法則，出租人既已知道楊建文之承租目的、租金金額、使用行業性質，還願意簽約，就已符合隱名代理要件云云（見本院卷第75至76頁），核無可採。

4.從而，上訴人主張：系爭租約係由楊建文為上訴人隱名代理而與被上訴人簽訂等語，尚無足取。系爭租約應係被上訴人

與楊建文之意思表示合致結果，應可認定。

(二)、次按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，苟非締結契約之債權人，即無基於契約對債務人請求履行債務之餘地（最高法院94年度台上字第1859號判決意旨參照）。查上訴人於本院審理時已明白主張：系爭損害均係上訴人本身所受之損害，並非楊建文個人所受損害等語（見本院卷第86頁）。上訴人與被上訴人既無租賃契約之法律關係存在，上訴人即無從以系爭租約請求令被上訴人負債務不履行之損害賠償責任。是上訴人執此請求被上訴人賠償系爭損害，應屬無據。

(三)、再按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。查：本件系爭廠房出租後因違建而遭政府機關限令拆除，固使被上訴人無從再依系爭租約提供系爭廠房予楊建文使用，而應對楊建文負擔債務不履行之損害賠償責任，惟被上訴人對楊建文所為之出租行為屬一般正常經濟活動，縱令廠房違建確與行政建築法令有扞，但既不因此構成違反法律強制禁止規定之不法，被上訴人之出租行為即難謂具有不法性。又被上訴人本於系爭租約將系爭廠房交付予楊建文後，由楊建文自行將之交予上訴人供作生產家具使用，不論被上訴人與楊建文間究係如何約定、又曾否保證，概係其等間系爭租約履行

01 之民事責任問題，要難認被上訴人對系爭租約以外之第三人
02 即上訴人有何故意、過失之可言。從而，上訴人以被上訴人
03 對外出租屬違建之系爭廠房予楊建文，致上訴人因此受有損
04 害云云為由，請求被上訴人應負侵權行為損害賠償責任，仍
05 非有據。

06 六、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項、第184條第1項前
07 段、後段規定，擇一請求被上訴人應賠償536萬2,724元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為無
09 理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經核
10 尚無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為
11 無理由，應予駁回其上訴。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
13 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
14 此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

18 民事第二十五庭

19 審判長法 官 潘進柳

20 法 官 楊惠如

21 法 官 呂綺珍

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 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
28 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

30 書記官 蔡宜蓁