

最高法院民事判決

112年度台上字第2272號

上訴人 阮文豪

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

被上訴人 義海有限公司

法定代理人 楊婕妤

訴訟代理人 蘇衍維律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年6月13日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第612號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人隱瞞未告知坐落○○市○○區○○路0段000巷000弄00號之5、11號之6廠房（下稱系爭廠房）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，以經營事業，系爭租約存在於伊與上訴人間。上訴人於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後，多次向伊保證不會被拆，伊始繼續使用並裝潢系爭廠房。於同年8月底後系爭廠房再度被貼拆除公告，載明同年10月1日拆除。詎上訴人於同年9月25日未經伊同意，即派人拆除系爭廠房，違反民法第423條之租賃物保持義務，致伊受有如原判決附表1所示裝潢、物品毀損及搬遷費損害共新臺幣（下同）536萬2724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、後段規定，擇一求為命上訴人給付536萬2724元及自起訴狀繕本送達翌日（108年10月8日）起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不另載述）。

01 二、上訴人則以：伊未與被上訴人成立系爭租約，未隱匿系爭廠
02 房係違章建築，亦無保證系爭廠房絕不被拆除，楊建文簽約
03 時已知悉系爭廠房係違建。系爭廠房因違建遭下令拆除，屬
04 系爭租約第10條第4項所定可歸責於政府公權力原因致無法
05 出租之情形。伊於拆除前有經過楊建文同意，被上訴人並未
06 證明其確受有系爭損害等語，資為抗辯。

07 三、原審就上開部分廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判
08 命上訴人給付被上訴人536萬2724元本息，無非以：系爭租
09 約簽約名義人為上訴人與楊建文，系爭廠房為違章建築，於
10 108年8月底經張貼拆除公告，載明於同年10月1日拆除等事
11 實，為兩造所不爭。證人楊建文雖證稱伊係被上訴人公司實
12 際負責人，係為被上訴人向上訴人承租系爭廠房等語，惟系
13 爭租約係楊建文以其個人名義與上訴人簽立，未載明係代理
14 被上訴人訂約，未能認係兩造間之租約，被上訴人依系爭租
15 約及民法第226條第1項規定，請求上訴人賠償損害，應屬無
16 據。楊建文為被上訴人公司實際負責人，堪認被上訴人係經
17 楊建文同意使用系爭廠房，被上訴人基於占有連鎖，非無權
18 占有系爭廠房，上訴人未證明徵得被上訴人同意，即派員拆
19 除系爭廠房，對被上訴人構成侵權行為，被上訴人依民法第
20 184條第1項前段規定，請求上訴人賠償所受損害536萬2724
21 元本息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

22 四、本院判斷：

23 (一)按民事訴訟採辯論主義，凡當事人未提出之事實及證據，法
24 院原則上不得斟酌，不得自行任作主張，逕以為裁判基礎。
25 被上訴人於事實審係主張：楊建文隱名代理伊與上訴人簽
26 約，伊基於系爭租約而占有系爭廠房等語（一審卷二第62
27 頁），全未主張楊建文與上訴人簽訂系爭租約後，楊建文再
28 將系爭廠房移轉占有予伊，之間成立占有連鎖法律關係。乃
29 原審竟自行認定被上訴人基於占有連鎖而有權占有系爭廠
30 房，顯係將被上訴人未聲明之利益歸之於被上訴人，就被上
31 訴人未提出之事項予以斟酌，基此所為之判決自非適法。

01 (二)次按私文書應由舉證人證其真正，此觀民事訴訟法第357條
02 本文規定即明。是當事人提出之私文書，必先證其真正，始
03 有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信
04 者，始有實質上之證據力。查原審依被上訴人提出之訂購
05 單、估價單、請款單或付款證明等，據以認定其因系爭廠房
06 遭上訴人拆除，而受有上開私文書所載金額之損害。惟上訴
07 人於事實審一再爭執前開文書形式上之真正，原審未命被上
08 訴人證明前開文書形式上真正前，遽認該類文書形式及實質
09 均為真正，逕採為認定被上訴人所受損害之基礎，進而為不
10 利上訴人之判決，殊嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決關此不
11 利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

12 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
13 項、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

15 最高法院民事第四庭

16 審判長法官 林 金 吾

17 法官 陳 靜 芬

18 法官 蔡 孟 珊

19 法官 方 彬 彬

20 法官 藍 雅 清

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 林 沛 侯

23 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日