

最高法院民事判決

114年度台上字第897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

周翔謙律師

被上訴人 阮文豪

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年12月31日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上更一字第53號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

□本件上訴人主張：被上訴人隱瞞未告知坐落臺北市○○區○○路0段000巷000弄11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，系爭租約存在於伊與被上訴人間。被上訴人於臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）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。詎被上訴人於同年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，致伊受有如原審前審判決附表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。依民法第226條第1項、第184條第1項前段、後段規定，擇一求為命被上訴人給付536萬2724元及自109年（誤載為108年）10月8日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

□被上訴人則以：伊未與上訴人成立系爭租約，亦未保證系爭廠房不被拆除，楊建文簽約時已知悉系爭廠房係屬違建，系爭廠

01 房遭拆除屬系爭租約第10條第4項所約定可歸責於政府公權力
02 原因致伊無法出租之情形。伊於拆除前已得楊建文之同意，上
03 訴人又未證明其確受有系爭損害，不得請求伊負賠償責任等
04 語，資為抗辯。

05 □原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如
06 下：

07 (一)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簽訂
08 系爭租約，租賃期間自同年4月1日起至113年3月31日止，共計
09 5年；系爭廠房係屬違建，於同年2月12日經北市都發局公告強
10 制拆除，嗣由被上訴人於同年9月25日自行拆除等情，為兩造
11 所不爭。

12 (二)系爭租約載明出租人為被上訴人、承租人為楊建文，並未載明
13 楊建文有代理上訴人之旨，楊建文係以自己名義與被上訴人簽
14 訂系爭租約，且上訴人之舉證亦不足以推認楊建文係隱名代理
15 其簽訂系爭租約，兩造間無租賃契約之法律關係，上訴人無從
16 依系爭租約請求被上訴人負債務不履行損害賠償責任。

17 (三)系爭廠房因違建遭政府機關限令拆除，固使被上訴人應對楊建
18 文負債務不履行之損害賠償責任；惟被上訴人對楊建文之出租
19 行為，屬一般正常經濟活動，並不因此構成違反法律強制禁止
20 規定，其出租行為難謂具有不法性。被上訴人依系爭租約將系
21 爭廠房交予楊建文後，由楊建文自行將該廠房交予上訴人供生
22 產家具使用，不論被上訴人與楊建文間如何約定、保證，概為
23 其等系爭租約履行之民事責任問題，難認被上訴人對系爭租約
24 以外之第三人即上訴人有何故意、過失可言。上訴人以被上訴
25 人出租屬違建之系爭廠房予楊建文，致其因此受有損害為由，
26 請求被上訴人負侵權行為之損害賠償責任，亦非有據。

27 (四)綜上，上訴人依民法第226條第1項、第184條第1項前段、後段
28 規定，擇一請求被上訴人賠償536萬2724元本息，為無理由，
29 不應准許。

30 □本院廢棄發回之理由：

按判決不備理由者，係當然違背法令，觀諸民事訴訟法第469條第6款規定即明。查上訴人於事實審主張：縱認系爭租約係成立於楊建文與被上訴人之間，惟基於伊與楊建文間之法律或事實關係，伊得主張有權占有系爭廠房並進行裝潢，上訴人於108年9月25日不法派員拆除系爭廠房之行為，造成伊之裝潢、物品毀損並支出搬遷費，應依侵權行為規定給付損害賠償等語（原審卷26頁以下、127頁），並提出估價單、照片等件為證據（一審卷一94頁以下，原審卷133頁以下）。則上訴人是否得對被上訴人主張有權占有系爭廠房，及被上訴人拆除系爭廠房之行為是否造成上訴人之財產毀損或使用收益該廠房之權益受損害，攸關上訴人得否依侵權行為法律關係對被上訴人求償，自應究明。原審未於判決書理由項下說明其取捨論斷之意見，逕以被上訴人出租系爭廠房並無不法，亦不具故意過失為由，謂其不須負侵權行為損害賠償責任，爰為上訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，本件事實未明且所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，爰不行言詞辯論，附此敘明。

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

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 李 瑜 娟

法官 胡 宏 文

法官 周 群 翔

法官 蔡 和 憲

法官 林 玉 珮

本件正本證明與原本無異

書 記 官 李 郁 禎

中 華 民 國 114 年 7 月 11 日