

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第701號

原告 幸福同學會有限公司

法定代理人 黃秀緞

被告 蘇芳敏 住○○市○○區○○街000號

許吳素英（兼許文斌之承受訴訟人）

許貽翔（兼許文斌之承受訴訟人）

許吳椿（許文斌之承受訴訟人）

許吳鴻（許文斌之承受訴訟人）

鄭煥廷（許文斌之承受訴訟人）

上 六 人

訴訟代理人 張克豪律師

被告 許書華

張克豪

上列當事人間請求其他請求事件，經臺灣高等行政法院移送前來（113年度訴字第858號），本院於民國114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告向臺北高等行政法院高等行政訴訟庭（下稱北高行）起訴時，原係以蘇芳敏、許書華、許文斌、許吳素英、許貽

翔、張克豪、曾耀緯、吳宏明、王子鳴、許寧華、謝宜伶、王岫雯及朱耀平、湯千慧、陳奕仔等人為被告，聲明為：(1) 確認租賃契約無效等事件，請求蘇芳敏、許書華、許文斌、許吳素英應連帶給付原告新臺幣（下同）251萬486元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之五計算之計息。(2) 遷讓房屋等事件損害賠償，請求許文斌、許吳素英、蘇芳敏、許書華應連帶給付原告251萬486元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之五計算之計息。(3) 許貽翔應給付原告100萬元，及自民國110年5月20日起按週年利率百分之五計算之計息。(4) 張克豪應給付原告300萬元，及自110年5月26日起按週年利率百分之五計算之計息。且希望將本院桃園簡易庭111年12月23日、113年3月20日111年度桃簡字第1036號裁定、本院111年度訴字第2172號判決、臺灣高等法院（下稱高院）112年度上字第775號判決，予以廢棄；於114年5月5日另追加周仕弘為被告，請求廢棄113年度訴字第913號判決。其中關於不服本院桃園簡易庭111年12月23日111年度桃簡字第1036號裁定（即曾耀緯、吳宏明部分，下稱桃簡裁定一）、本院113年3月20日111年度桃簡字第1036號裁定（即王子鳴、許寧華部分，下稱桃簡裁定二）、111年度訴字第2172號判決（即謝宜伶、王岫雯部分），113年度訴字第913號判決（即周仕弘部分）因原告係就已確定之裁判聲明不服，而當事人對於確定終局裁判，僅得以聲請再審或提起再審之訴之方式聲明不服，故應認其係對桃簡一裁定、桃簡二裁定聲請再審，對本院111年度訴字第2172號判決、113年度訴字第913號判決提起再審之訴，是本件關於曾耀緯、吳宏明、王子鳴、許寧華、謝宜伶、王岫雯、周仕弘部分，本院已另改分再審事件，不在本件審理範圍內，合先敘明。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦

01 得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，
02 由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176
03 條分別定有明文，而為家事訴訟法第51條準用。本件被告許
04 文斌於114年9月3日死亡，被告許吳素英、許吳椿、許貽
05 翔、許吳鴻、鄭煥廷均為其繼承人等情，有戶役政資訊網站
06 查詢結果在卷可佐（本院個資卷），許吳素英、許吳椿、許
07 貽翔、許吳鴻、鄭煥廷於114年9月24日具狀聲明承受訴訟
08 （本院卷第347頁），核與前揭規定相符，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：(一)伊於110年2月25日經被告許書華居間，向被告
11 蘇芳敏承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓房屋（下
12 稱系爭房屋），並簽立租賃契約書（下稱系爭租約）。蘇芳
13 敏違反系爭租約第8條約定，偷偷將系爭房屋出售予被告許
14 文斌、許吳素英，且未於110年5月前交付建物登記謄本及建
15 築物使用執照供伊申辦瘦身美容業營利事業登記，系爭租約
16 應屬無效，伊於110年8月3日寄發存證信函給蘇芳敏、許文
17 斌、許吳素英（下合稱蘇芳敏等3人）表示系爭租約無效，
18 然蘇芳敏等3人均置之不理，經原告法定代理人黃秀緞對蘇
19 芳敏等3人提起關於確認租賃關係無效等事件，蘇芳敏等3
20 人、許書華應連帶給付伊已支付之蘇芳敏之押金10萬元、租
21 金15萬元、償還或賠償裝修費用1,843,486元、已給付許書
22 華之居間服務報酬5萬元、許文斌等2人已兌領之110年5至10
23 月共計246,000元租金，及未兌領之110年11月至111年1月面
24 額32,000元3紙共96,000元租金支票，暨本院111年度訴字第
25 2172號確認租賃契約無效事件之訴訟費25,000元，合計2,51
26 0,486元。(二)被告許文斌、許吳素英以無效契約對伊提起遷
27 讓房屋訴訟，其起訴狀與書證涉及詐欺、偽造文書、訴訟詐
28 欺、誣告等罪行，並持111年度桃簡字第1036號判決及張克
29 豪與郭晏慈書記官黑箱作業違法核發之確定證明書，扣押原
30 告財產500餘萬元，損害伊之訴訟權及法益，關於遷讓房屋
31 等事件，蘇芳敏等3人、許書華應連帶賠償伊2,510,486元。

01 (三)被告許貽翔為許文斌、許吳素英之子，與蘇芳敏串通詐欺
02 伊，伊所承租之房屋門牌坐落在桃園市桃園區復興路，蘇芳
03 敏與許書華改了樓梯，將桃園市○○區○○路00號2樓房屋
04 租給伊，許貽翔傳桃園市○○區○○路00號無使用執照之資
05 料給蘇芳敏，蘇芳敏、許書華再傳給伊，詐欺伊向桃園市政
06 府申請美容瘦身業，許貽翔應賠償伊無法營業損失100萬
07 元。(四)張克豪於110年5月26日寄發威律法律事務所（110）
08 威律字第53號律師函（下稱系爭律師函）予黃秀緞，稱受蘇
09 芳敏委任，已多次通知黃秀緞與新屋主進行換約手續，惟迄
10 今均未獲回應，請黃秀緞於110年6月2日前配合換約作業，
11 惟張克豪未能提出多次通知之證據，且許文斌、許吳素英未
12 於110年6月2日與原告重新簽約，張克豪為訴訟不擇手段，
13 應負相當法律責任。另張克豪受許文斌、許吳素英委任，提
14 起本院111年度桃簡字第1036號遷讓房屋訴訟，並以該簡易
15 判決對執行名義，違法扣押伊財產，加上其於另案確認租賃
16 無效事件擔任蘇芳敏等3人之訴訟代理人，違反律師法，侵
17 害伊名譽權，以每個案件非財產上損害100萬元計算，張克
18 豪應賠償伊300萬元等語。(五)聲明：1.確認租賃契約無效等
19 事件，請求蘇芳敏等3人、許書華應連帶給付原告2,510,486
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。
21 (2)遷讓房屋等事件損害賠償，請求蘇芳敏等3人、許書華應
22 連帶給付原告2,510,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起按
23 週年利率5%計算之利息。(3)許貽翔應給付原告100萬元，及
24 自民國110年5月20日起按週年利率5%計算之利息。(4)張克豪
25 應給付原告300萬元，及自110年5月26日起按週年利率5%計
26 算之利息。

27 二、被告則以：原告所稱之履約爭議業經另案判決黃秀緞敗訴確
28 定在案，許文斌、許吳素英依法聲請強制執行，並無侵權行
29 為之可言等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院之判斷：

31 (一)關於原告主張蘇芳敏違反系爭租約第8條部分：

01 1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
02 二者之間，有相當因果關係為成立要件。至於相當因果關係
03 之認定，應以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察之
04 基礎，倘就該客觀存在之事實，依吾人智識經驗判斷，通常
05 均有發生同樣損害結果之可能者，始得謂行為人之行為與被
06 害人所受損害間，具有相當因果關係。苟無此一行為，固不
07 能發生此項損害；倘有此一行為，通常亦不致發生此種損害
08 時，自無因果關係存在（最高法院97年度台上字第1627號裁
09 判意旨參照）。

10 2.原告主張蘇芳敏未依系爭租約第8條：「本租賃現址建物所
11 有權如有轉讓時，甲方（即蘇芳敏）應於轉讓前一個月以書
12 面通知乙方（即原告），且自轉讓日起，本契約之權利及義
13 務悉由受讓人承受之，並配合乙方辦妥相關手續（乙方應配
14 合轉讓合約），不得致乙方無法繼續營業或損害乙方權利」
15 之約定，於轉讓前一個月通知原告，應依民法第227條規
16 定，賠償原告租金費用、押金、裝修費用、居間服務報酬及
17 確認租賃契約無效事件之訴訟費，合計2,510,486元等語。
18 查系爭租約約定之租賃期限為自110年3月1日起至115年2月1
19 9日止（本院卷第83頁），未逾五年，依民法第425條規定：
20 「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
21 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
22 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
23 限者，不適用之。」，有買賣不破租賃原則之適用，系爭租
24 約第8條僅在重申上開原則，即原告之租賃權不因系爭房屋
25 出售受影響，應由蘇芳敏之後手繼受之，並約定出租人應配
26 合原告辦妥相關手續，是原告得因蘇芳敏違反該約款請求之
27 損害賠償，應以蘇芳敏後手未繼受系爭租約，致原告無法繼
28 續營業或使用收益系爭房屋為限。本件蘇芳敏於110年3月16
29 日轉讓系爭房屋後，其後手許文斌、許吳素英均未否認系爭
30 租約之效力，亦未以該事由拒絕原告使用收益系爭房屋，原
31 告所稱之租金、押金、裝修費用及確認租賃契約無效事件訴

01 訟費等支出，自難謂與蘇芳敏違反系爭租約第8條之行為
02 間，有何相當因果關係。是原告以蘇芳敏違反上開約款及民
03 法債務不履行之法律關係為據，請求蘇芳敏賠償上開損害，
04 為無理由。

05 (二)關於原告主張系爭租約無效部分：

06 1.原告主張蘇芳敏、許書華於締約時，有承諾及保證系爭房屋
07 可供經營瘦身美容事業，然為被告所否認，則原告即應就其
08 主張蘇芳敏、許書華承諾或保證系爭房屋可供作瘦身美容事
09 業經營使用等詐欺行為為舉證。惟細察系爭租約全文（見本
10 院卷第83至87頁），雖約定租賃標的物、租賃期限、租金等
11 節，然未特別約定租賃用途係供作瘦身美容事業經營使用，
12 或蘇芳敏特別允諾原告承租後必然可取得瘦身美容事業營業
13 登記等約定字句，原告復未提出任何證據，證明原告、蘇芳
14 敏曾達成倘系爭房屋未能取得瘦身美容業合法營業登記，系
15 爭租約即告無效之意思表示合致，則原告主張系爭租約因蘇
16 芳敏等3人未於110年5月前交付建物登記謄本及建築物使用
17 執照供伊申辦瘦身美容業營利事業登記，應屬無效云云，並
18 不可採。

19 2.原告固稱另案即本院111年度訴字第2172號確認租賃契約無
20 效事件，黃秀緞提出之證據即得以證明蘇芳敏有交付辦理瘦
21 身美容業所需資料之義務云云。然查，上開確認租賃契約無
22 效事件（下稱確認租賃無效前案）係黃秀緞以其與蘇芳敏於
23 110年1月19日所簽訂之租賃契約（見本院卷第67至71頁，租
24 賃標的物包含系爭房屋及同號3樓房屋，下稱1月19日租賃契
25 約）為據，稱租賃標的物欠缺蘇芳敏聲稱可作為經營瘦身美
26 容事業使用、許書華保證可作為瘦身美容營利事業使用之品
27 質，訴請確認該租約無效，並依民法第184條第1項前段、第
28 431條、第571條、第179條規定，請求蘇芳敏返還已支付租
29 金費用15萬元、押金10萬元、裝修費用1,843,486元，請求
30 許書華返還居間服務報酬5萬元，及請求許文斌、許吳素英
31 共同返還已支付246,000元及已兌付租金票據96,000元，共

計342,000元，經本院111年度訴字第2172號判決黃秀緞未能舉證租賃標的物欠缺保證之品質，駁回黃秀緞之訴。黃秀緞不服提起上訴，經臺灣高等法院112年度上字第775號以相同理由駁回其上訴，黃秀緞不服提起上訴，復因上訴不合程式遭駁回，有本院111年度訴字第2172號民事判決、臺灣高等法院112年度上字第775號民事判決、民事裁定可參，是黃秀緞於確認租賃無效前案提出之相關證據，顯不足以證明蘇芳敏、許書華曾擔保該屋可經營瘦身美容業事業，及租賃雙方合意以瘦身美容業合法營業登記為系爭租約生效要件等節，是原告上開主張，要非可信。

3.依上，原告主張系爭租約無效，蘇芳敏等3人、許書華應就確認租賃無效等事件，連帶賠償原告租金、押金、裝修費用、居間服務報酬及確認租賃無效前案訴訟費共2,510,486元，為無理由。

(三)關於原告主張遷讓房屋等事件，蘇芳敏等3人、許書華應負連帶賠償責任部分：

許文斌、許吳素英前以蘇芳敏於110年1月19日將系爭房屋及同號3樓出租予黃秀緞，並簽訂租賃契約，租賃期間自110年2月20日起至115年2月19日止，許文斌、許吳素英於110年3月16日買受系爭房屋後，110年1月19日租約對於許文斌、許吳素英仍繼續存在，惟黃秀緞自112年8月起，即未足額給付租金，扣除押租金後，已達租金總額2個月以上，該租約業經許文斌、許吳素英合法終止為由，訴請黃秀緞遷讓房屋、給付租金及不當得利，經本院桃園簡易庭111年度桃簡字第1036號遷讓房屋等事件（下稱遷讓房屋前案）判決黃秀緞應將系爭房屋全部騰空遷讓返還許文斌、許吳素英，並應給付許文斌、許吳素英143,000元，及自111年5月1日至返還上開房屋之日之不當得利每月5萬元確定，有上開民事簡易判決在卷可參，是遷讓房屋前案之當事人為許文斌、許吳素英及黃秀緞等3人。而原告為有限公司組織，此有卷附經濟部商工登記公示資料查詢結果可稽，黃秀緞雖為原告之董事，但

其個人與該公司究非同一人格，而本院114年度司執字第44350號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之債務人亦為黃秀緞，並非原告，有本院案件繫屬索引卡可參，許文斌、許吳素英對黃秀緞個人提起之民事訴訟及聲請強制執行事件，自無侵害原告權利或法益之可言，原告以許文斌、許吳素英提起之遷讓房屋前案及強制執行之聲請，侵害原告之訴訟權及法益，請求蘇芳敏等3人、許書豪連帶賠償損害2,510,486元，亦屬無據。

(五)關於原告請求被告許貽翔損害賠償部分：

依民法第184條第1項前段規定，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（最高法院100年度台上字第328號裁判意旨參照）。原告主張許貽翔與蘇芳敏共謀詐欺原告，由許貽翔傳桃園市○○區○○路00號無使用執照證明予蘇芳敏，再由蘇芳敏、許書華轉傳給原告，詐欺伊向桃園市政府申請美容瘦身業，許貽翔應賠償其以出資額計算之營業損失100萬元，並提出黃秀緞與蘇芳敏間LINE對話紀錄為證（本院卷第109、110頁）。然查，上開對話紀錄僅得證明許貽翔曾受託向桃園市政府建築管理處申請桃園市○○區○○路00號（桃園區桃園段武陵小段0000-0000地號）使用執照，經該處以110年5月20日桃建施字第1100035661號函覆查無使用執照，蘇芳敏將該函文照片傳送予黃秀緞，告知「無使用執照」等情，尚不足以證明許貽翔有何故意或過失不法侵害原告權利之行為，是原告此部分之主張，洵非可採。

(六)關於原告請求張克豪損害賠償部分：

原告主張張克豪寄發內容不實之律師函，且於確認租賃無效前案、遷讓房屋前案擔任蘇芳敏等3人之訴訟代理人，並與許文斌、許吳素英對伊非法執行，侵害伊名譽權，應賠償伊非財產上損害300萬元等語。經查：

01 1.系爭律師函說明欄記載「一、依當事人蘇芳敏委任意旨辦
02 理。二、茲據當事人委稱：『本人為桃園市○○區○○路00
03 0號2至3樓前所有權人，曾於110年1月19日就上開房屋部分
04 與黃秀緞女士簽訂租賃契約，合約期間自110年2月20日起至
05 115年2月19日止，合約第八條並約定，若建物所有權轉換應
06 通知黃秀緞，且自轉讓日起所有權利義務悉由建物受讓人承
07 受之。因上開建物本人已於近日出售並已完成所有權移轉登
08 記，日前亦已多次通知黃秀緞女士，雖未換約並不影響買賣
09 及交屋程序，然為清楚明定其與新屋主租賃雙方權利義務，
10 仍請配合新屋主進行換約作業，惟迄今均未獲回應。為免爭
11 議，特委請 貴律師發函再次通知，請其至遲應於110年6月2
12 日前配合換約作業，俾利後續租賃契約之履行，並保障其承
13 租權益』三、本律師合代函達如上。」（本院卷第111、113
14 頁），是系爭律師函中所稱多次通知黃秀緞換約，並請黃秀
15 緞於110年6月2日前辦理換約手續等語，均係其委任人蘇芳
16 敏所述，張克豪僅係依其與蘇芳敏間之委任契約，將上開內
17 容以律師函方式轉達予黃秀緞。查法律並未課予律師須查證
18 當事人所述為真始得接受委任之義務，張克豪就蘇芳敏所述
19 內容之真正及履行與否，並無查證及督促蘇芳敏等3人履行
20 之義務，原告陳稱系爭律師函記載不實，張克豪應對此負法
21 律責任云云，並非可採。

22 2.按律師以保障人權、實現社會正義及促進民主法治為使命。
23 律師應基於前項使命，本於自律自治之精神，誠實執行職
24 務，維護社會秩序及改善法律制度，律師法第1條定有明
25 文。律師受當事人委任執行業務，應依法令及正當程序，盡
26 力維護當事人之合法權益（律師倫理規範第26條第2項前段
27 規定意旨參照）。查黃秀緞前向本院對蘇芳敏等3人提起確
28 認租賃無效前案，張克豪受蘇芳敏等3人委任為被告訴訟代
29 理人，而許文斌、許吳素英另對黃秀緞提起遷讓房屋前案，
30 並委任張克豪擔任其等訴訟代理人，為兩造所不爭執，張克
31 豪身為律師，受蘇芳敏等3人委任而於法院審理中提出與該

案主要爭訟內容相關之言論及書狀、證據，乃係為維護委任人之訴訟上合法權利，而正當執行其律師職務，並無故意或過失之侵權行為可言，況確認租賃無效前案、遷讓房屋前案及系爭執行事件之當事人均為黃秀緞，核與原告公司無涉，要難認原告有何因張克豪所為訴訟代理行為，受有何名譽權侵害情事之可言，是原告依侵權行為之法律關係，請求張克豪賠償損害300萬元，亦無可採。

四、綜上所述，原告依民法債務不履行、侵權行為之法律關係，請求1.確認租賃契約無效等事件，蘇芳敏等3人、許書華連帶給付原告2,510,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。2.遷讓房屋等事件損害賠償，蘇芳敏等3人、許書華連帶給付原告2,510,486元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。3.許貽翔給付原告100萬元，及自民國110年5月20日起按週年利率5%計算之利息。4.張克豪給付原告300萬元，及自110年5月26日起按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

民事第一庭法 官 劉佩宜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

書記官 黃忠文

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

01 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。