

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第2211號

原告 信霖廣告企業有限公司

法定代理人 吳美英

訴訟代理人 許建益

被告 李玉珠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國111年8月20日向址設桃園市○○區○○街00號之來鑫天下大樓社區（下稱系爭社區）之管理委員會（下稱系爭管委會）承租大樓之牆面刊登廣告，約定承租期間自111年8月20日至113年8月20日止（下稱原始合約），嗣被告經選任為系爭管委會之主任委員，於113年4月26日授權系爭社區之總幹事即訴外人黃耀林與原告續約，新租約之租期自113年8月20日至115年8月20日止，每月租金新臺幣（下同）2萬2,000元，黃耀林並於合約書上蓋印管委會之印章及被告之私章（下稱系爭合約），詎被告事後竟另偽造「廣告面租賃合約書補充合約」（下稱系爭補充合約），詐騙原告應補足押金3萬4,000元，又於113年7月5日以LINE通知原告欲單方終止系爭合約，無法無天人神共憤，被告之行為已造成原告之損失，爰依系爭合約第4條之約定提起本件訴訟，請求被告賠償3倍之違約金及商業損失，共計30萬元等語，並聲明：被告應給付原告30萬元。

01 二、被告則以：被告於113年4月26日收到守衛黃耀林通知，原告
02 訴訟代理人許建益提出續約之要求，然被告並未授權黃耀林
03 與原告簽立系爭合約，系爭合約上所蓋印之印章並非社區之
04 大章，僅係收發圓戳章，未經系爭管委會之同意自不生效
05 力，而被告於審閱系爭合約內容後，考量一般契約之押金行
06 情，始另行草擬系爭補充合約與原告議約，此乃基於主任委
07 員維護保障大樓權益所為締約磋商之正當行為，並無詐欺原
08 告之情形，另原告前因本事件對被告所提詐欺、侵占及行使
09 偽造私文書之告訴，業經桃園地方檢察署以114年度偵字第9
10 384、9385、9387號案件為不起訴處分，並經高檢署以114年
11 度上聲議字第4102號案件駁回原告之再議在案（下稱系爭刑
12 事案件）等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、查原告主張被告為系爭社區之主任委員，黃耀林於113年4月
14 26日於系爭合約之立合約人欄位蓋印系爭管委會之圓戳章及
15 被告私章等情，業據其提出系爭合約附卷可參（見本院卷第
16 12-13頁），且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主張被
17 告應負損害賠償責任一節，則為被告所否認，並以前詞置
18 辯，本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

19 (一)系爭管委會有無授權黃耀林簽立系爭合約？

20 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
21 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
22 訴訟法第277條定有明文。且按代理權係以法律行為授與
23 者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三
24 人，以意思表示為之，民法第167條亦有規定。次按為委任
25 事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字
26 為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之，民法第531條
27 定有明文。該條所謂「該法律行為，依法應以文字為之」，
28 係指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事
29 務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，乃
30 受任人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，法律
31 明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力，或

另生其他法律效果之謂。如民法第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之（最高法院101年度台上字第641號判決意旨參照）。

2. 經查，就形式以觀，系爭合約之立合約書人欄位乃蓋印系爭管委會之圓戳章，核與原始合約中，系爭管委會係以正式方形大章用印締約不同（見本院卷第140-141頁），是被告辯稱系爭合約未經系爭管委會同意並正式用印一節，應非全然無稽；就實質而論，參以黃耀林於系爭刑事案件偵查中證稱：我實際上是社區警衛，當天許建益拿系爭合約過來說要續約，因為前任主委有將原始合約讓我處理，我就自己在系爭合約上蓋印章，後來被告有告誡我私自用印是不對的等語（見臺灣桃園地方檢察署113年度他字第7221號卷第29、77-79頁），可知關於本次系爭合約之簽立，被告或系爭管委會事前或事後均未授權黃耀林代為締約，則原告稱黃耀林係有權代理簽立系爭合約，不足採信；縱黃耀林前曾代為處理原始合約之簽約事宜，然系爭管委會授權黃耀林處理之權限應僅及於原始合約而已，續期租賃契約之簽立與否，本應由系爭管委會再另外授權黃耀林處理，否則系爭合約與原始合約簽立時間相隔2年之久，如認系爭管委會乃就原始合約後之數年、甚至數十年之牆面租約簽立事宜均有概括授權黃耀林代為處理之意，恐非當事人之真意，亦與常情不符；再者，系爭合約乃由原告承租系爭大樓之前、後棟外牆全部以刊登廣告一節，有系爭合約可佐（見本院卷第12頁），承租標的乃不動產之一部（即系爭社區大樓牆面），且租約租期已逾1年，依前開規定，核屬應以字據訂立之租賃契約，是代理權之授予亦應以文字為之，然觀諸卷內證據，均查無被告或系爭管委會有以書面文字方式授予黃耀林代理權限之情，則黃耀林為系爭管委會所簽立之系爭合約，應為無權代理，且無表見代理之外觀，對於系爭社區而言，自不生效力，應可認定。

(二)原告不得依系爭合約對被告請求賠償：

01 1. 按債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定
02 外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，
03 僅債權人得向債務人請求給付（最高法院110年度台上字第2
04 633號判決意旨參照）。而債權債務之主體，應以締結契約
05 之當事人為準（最高法院110年度台上字第1963號判決意旨
06 參照）。

07 2. 經查，系爭合約係經黃耀林無權代理系爭社區簽立而不生效
08 力一情，已認定如上，縱原告稱系爭合約屬有效契約，然系
09 爭合約形式上乃由原告及系爭社區所簽立，基於債之相對性
10 原則，效力僅及於二者之間，被告僅為系爭社區之主任委
11 員，對於原告並不負有任何契約義務，則原告援引系爭合約
12 第4條為請求權基礎對被告請求損害賠償，無論所述之社會
13 事實是否為真，均乏所據，經本院於審理時當庭曉諭原告是
14 否變更或追加請求權基礎，然為原告所拒絕而未果（見本院
15 卷第135頁），附此敘明。

16 四、綜上所述，原告依系爭合約第4條之法律關係，請求被告給
17 付30萬元，為無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
19 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此指明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
22 桃園簡易庭 法 官 廖子涵

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日
29 書記官 陳家蓁