

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第275號

上訴人 訊志精密股份有限公司

法定代理人 呂嘉鴻

訴訟代理人 陳怡均律師

被上訴人 蔡周民俤

許周民仔

周民僑

周民僑

上四人

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 李悅慈律師

被上訴人 周民仁

周梓元

上一人

訴訟代理人 陳佑寰律師

上列當事人間請求返還擔保金等事件，上訴人對於民國107年3月27日本院臺北簡易庭106年度北簡字第10250號第一審判決提起上訴，本院於108年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

被上訴人周民仁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，准上訴人之聲請，由其對被上訴人周民仁部分一造辯論而為判決。

二、上訴人起訴主張：

(一)上訴人為民國106年1月9日經主管機關核准設立之公司，於籌備階段曾以籌備處名義，經大台北商用不動產開發股份有限公司新莊分公司（下稱大台北公司）承辦專員陳名驊之

01 仲介，就新北市○○區○○段○○○○○○號建物（即門牌號碼
02 新北市○○區○○路○○巷○○號1、2樓，下稱系爭房屋）及
03 坐落基地（新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號，與系爭房
04 屋合稱系爭房地），於105年11月4日與被上訴人蔡周民俤
05 簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭契約書），以作為上訴人公
06 司所在地及廠房使用，約定租賃期間自106年2月1日起至
07 111年1月31日止共五年，每月租金新臺幣（下同）24萬元
08 ，並約定105年10月25日起至106年1月31日止為免租金之
09 裝潢期間。當時被上訴人蔡周民俤透過陳名驊轉交房屋稅單
10 、水號、電號、使用執照、地籍圖、門牌異動及不動產等相
11 關資料，表示系爭房屋及坐落基地均為尚未辦理繼承登記之
12 不動產，全體繼承人為被上訴人蔡周民俤、許周民仔、周民
13 儒、周民憫、周梓元共五人（下稱蔡周民俤等五人）。上訴
14 人於105年11月4日依系爭契約給付被上訴人擔保金即押金
15 48萬元並占有系爭房屋後，立即委由訴外人富森工程行在系
16 爭房屋內進行裝潢事宜。詎上訴人於106年1月6日經委託
17 辦理公司設立登記之會計師告知系爭房屋真正所有權人恐非
18 僅前述五人，上訴人始知悉被上訴人蔡周民俤就系爭房屋之
19 所有權共有狀況恐有隱瞞，乃將上情轉知陳名驊。陳名驊以
20 通訊軟體LINE傳送被繼承人陳春梅之遺產稅核定通知書予上
21 訴人，其上除有前述五人外，另有被上訴人周民仁，陳名驊
22 並轉達被上訴人蔡周民俤等五人與被上訴人周民仁間就系爭
23 房屋尚有訴訟進行中。

24 (二)被上訴人蔡周民俤於出租系爭房屋前及簽訂系爭契約後，均
25 未告知或揭露系爭房屋係部分共有人出租全部共有房地此一
26 重要資訊，亦未告知有涉訟狀況，實已嚴重影響上訴人對於
27 系爭房屋之承租意願。陳春梅之遺囑及臺灣士林地方法院（
28 下稱士林地院）105年度重家訴字第1號判決，係被上訴人
29 於原審提出後上訴人始知悉。105年11月4日簽訂系爭契約
30 之際，前開訴訟尚未確定，被上訴人蔡周民俤惡意隱瞞系爭
31 房屋所有權之實際歸屬及是否涉訟等重要交易資訊，虛偽表

明所有權人為被上訴人蔡周民俶等五人，且係由全體所有權人同意及授權出租系爭房屋，顯係以詐欺方式致上訴人陷於錯誤而承租系爭房屋，上訴人已於106年1月24日寄發台北北門郵局存證號碼387號存證信函予被上訴人蔡周民俶，依民法第92條第1項及第88條、第89條規定撤銷與被上訴人蔡周民俶簽訂系爭契約書之意思表示，經被上訴人蔡周民俶於106年1月26日收受前述存證信函，系爭契約已溯及無效，被上訴人蔡周民俶自應回復原狀返還擔保金48萬元予上訴人；另因上訴人已撤銷承租之意思表示，系爭契約應視為自始無效，被上訴人蔡周民俶受有48萬元擔保金利益之原因已不復存在，自應依不當得利之規定返還48萬元予上訴人。又被上訴人蔡周民俶故意向上訴人陳述系爭房屋之不實狀況，使上訴人陷於錯誤而為承租意思表示，係故意以違背善良風俗之方法侵害上訴人之表意自由權，並致上訴人受有交付48萬元擔保金予被上訴人蔡周民俶之損害，應依侵權行為之規定賠償上訴人48萬元，爰依民法第88條、第89條、第92條第1項、第114條第1項、第179條、第184條第1項、第213條規定，請求被上訴人蔡周民俶返還擔保金48萬元，以上之請求權為競合關係，請求鈞院擇一為上訴人勝訴之判決。

(三)上訴人為使系爭房屋合於營業暨設立廠房所需，曾委請富森工程行就系爭房屋進行裝潢，因而負擔裝潢費用446萬2500元，惟被上訴人蔡周民俶故意向上訴人陳述上開不實狀況，使上訴人陷於錯誤而為承租之意思表示，係故意以違背善良風俗之方法侵害上訴人之表意自由權，致上訴人就系爭房屋進行裝潢而受有446萬2500元之損害，爰依民法第184條第1項、第213條規定，請求被上訴人蔡周民俶賠償上訴人因受詐欺而就系爭房屋支出之裝潢費用446萬2500元。另系爭房屋為被繼承人陳春梅遺產之一，其全體繼承人即被上訴人六人，於105年11月尚未就陳春梅之遺產為分割，應為系爭房屋之公同共有人，故被上訴人應為裝潢之動產添附於系爭房屋之受益人，兩造間系爭契約因上訴人撤銷而自始無效，

被上訴人所受裝潢之添附利益已無法律上之原因，上訴人並因添附而受有損害，爰依民法第811條、第816條規定，請求被上訴人連帶給付裝潢賠償金446萬2500元。又被上訴人蔡周民俶因詐欺行為應賠償上訴人所受裝潢費用損害446萬2500元，被上訴人應依添附不當得利之法律關係支付上訴人446萬2500元裝潢賠償金，二者屬不真正連帶債務關係，如其中任一被上訴人已為給付時，其他被上訴人於該給付範圍內同免責任。

(四)上訴人於簽訂系爭契約前，本即預定承租系爭房屋5年以上作為大型廠、辦之用，因需使用大型機器設備，搬遷困難，並斥資重新裝潢，自然希望於5年租賃期間內不會有第三人對上訴人主張租賃物之權利，故上訴人與被上訴人蔡周民俶簽訂契約前，就系爭房屋有無權利瑕疵，應屬法律上、契約上及交易習慣上之重要事項，被上訴人蔡周民俶有誠實告知上訴人之義務，惟被上訴人蔡周民俶向上訴人表示上開不實內容，致上訴人陷於錯誤，誤認所有權人僅五人且全體共有人同意出租，而就租賃物之權利瑕疵有錯誤評估，並為決定承租之意思表示，被上訴人蔡周民俶對於上訴人顯有詐欺、侵權或致上訴人為錯誤締約表意之事實。另依民法第828條第2項準用同法第820條第2項規定可知，經多數決或應有部分逾3分之2所定之管理行為，不同意出租之共有人仍得聲請法院裁定變更該決定，將可能導致承租人受有不利利益，有害於交易安全，故出租人於締約前或締約時自有告知義務。又前述告知義務之重要性，於日後遇共有分割物時，更牽涉民法第826條之1第1項規定之適用，被上訴人蔡周民俶未向上訴人揭露上情，將導致上訴人未能為民法第826條之1之評估並進而登記而得對抗共有物應有部分之受讓人或日後取得系爭房屋之人。倘上訴人知悉系爭房屋僅係部分共有人出租共有物，實無法評估日後之不確定性，亦不願承擔因此需搬遷及停業之損失，定不願承租系爭房屋。此外，系爭房屋由上訴人裝潢後，經被上訴人於107年12月18日以現狀

01 出賣予訴外人奇力速工業股份有限公司（下稱奇力速公司）
02 ，被上訴人現實上已享有裝潢之利益，應依民法第811條、
03 第816條規定返還裝潢費用。系爭契約第7條第4項確實有
04 承租人以現況返還租賃物之約定，然被上訴人蔡周民俶尚未
05 為現況返還之表示，且被上訴人出賣系爭房屋予奇力速公司
06 已享有增加系爭房屋價值之利益，應依民法第431條規定
07 償還增益費用。又縱認上訴人之主張為無理由（假設語），
08 上訴人於106年2月3日即透過仲介陳名驊交還系爭房屋之
09 鑰匙予被上訴人蔡周民俶，上訴人並未再使用收益系爭房屋
10 自得以行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金。

11 三、被上訴人之抗辯：

12 (一) 被上訴人蔡周民俶、許周民仔、周民儁、周民憫（下稱被上
13 訴人蔡周民俶等四人）抗辯：

- 14 1. 陳春梅於103年5月17日逝世，其法定繼承人為被上訴人蔡
15 周民俶、許周民仔、周民儁、周民憫、周民仁，被上訴人周
16 梓元則為被上訴人周民仁之子。陳春梅生前曾於100年1月
17 7日預立遺囑（下稱系爭遺囑），將其所有系爭房地之5分
18 之4由被上訴人蔡周民俶等四人繼承，另5分之1遺贈予被
19 上訴人周梓元。嗣因被上訴人周民仁認系爭遺囑侵害其特留
20 分，向士林地院提起確認特留分及分割遺產訴訟，經士林地
21 院以105年度重家訴字第1號判決駁回，認被上訴人周民仁
22 就系爭房地無繼承之權利，被上訴人蔡周民俶等五人後於臺
23 灣高等法院與被上訴人周民仁達成和解。被上訴人許周民仔
24 、周民儁於105年5月23日簽署授權書，被上訴人周民憫、
25 周梓元於105年5月25日簽署授權書，將系爭房地訂立系爭
26 契約書、收取租金等事宜全權授權被上訴人蔡周民俶辦理，
27 故被上訴人蔡周民俶依前揭授權書，自有權代表系爭房地其
28 餘繼承人即被上訴人許周民仔、周民儁、周民憫及受遺贈人
29 周梓元，處理系爭房地之租賃事宜。嗣被上訴人蔡周民俶於
30 105年11月4日與上訴人就系爭房地簽訂系爭契約，被上訴
31 人蔡周民俶等五人並依約交付系爭房地予上訴人使用，上訴

人亦自承已占有系爭房地。

2. 關於上訴人依民法第88、89及92條規定撤銷系爭契約部分：

(1) 租賃契約並非以出租人為所有權人為必要，且被上訴人蔡周民俶等五人係依陳春梅之系爭遺囑而繼承系爭房地，被上訴人蔡周民俶於105年11月4日與上訴人簽訂系爭契約時亦已取得許周民仔、周民僑、周民憫、周梓元之授權，始與上訴人簽訂系爭契約，所為出租行為自屬合法。

(2) 被上訴人蔡周民俶等五人出租時並無故意陳述系爭房地之不實資訊，自無為詐欺或使人為錯誤意思表示之行為。被上訴人蔡周民俶於105年11月4日簽訂系爭契約書前已表明，已取得被上訴人許周民仔、周民僑、周民憫、周梓元之授權，乃有權出租系爭房地，並提出系爭房地之房屋稅繳款書、水電繳款證明、使用執照、土地及建物登記謄本、土地使用分區（或公共設施用地）證明書、授權書及被上訴人蔡周民俶等五人之身分證正反面影本，供上訴人存查，且被上訴人蔡周民俶於簽訂系爭契約時，立契約書人出租人欄位係簽「蔡周民俶代」字樣，足徵被上訴人蔡周民俶與上訴人簽署系爭契約，並無為任何詐欺、傳達不實或致上訴人錯誤締約之行為。又依最高法院64年台上字第424號、50年台上字第284號裁判意旨，租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，依據系爭遺囑，被上訴人蔡周民俶等五人確為系爭房地全體共有人，故系爭房地之所有權人或共有人究竟為何人，依租賃契約之法律性質及交易習慣，並非租賃契約之重要因素，出租人並無告知義務。縱認被上訴人周民仁有權繼承系爭房地，被上訴人蔡周民俶出租系爭房地，係經由全體繼承人中除被上訴人周民仁外其餘被上訴人之同意而為之，顯已取得公同共有人過半數同意，且應有部分達5分之4，已達民法第828條第2項準用同法第820條第1項之多數決門檻，則出租系爭房地之管理行為，自屬適法有效。至周民仁同意與否，並無礙於上訴人之使用收益，此於交易上不具重要

01 性，上訴人憑空創造簽署系爭契約書前應告知系爭房地之
02 全體共有人為何人之告知義務，顯於法無據，其依民法第
03 89條或第92條規定撤銷系爭契約，自不合法。

04 (3)上訴人於原審所提起訴狀及台北北門郵局387號存證信函
05 ，均不爭執租賃標的範圍及出租人，可明確說明租賃標的
06 之地號、建號及門牌號碼，顯見上訴人並未誤認租賃標的
07 。被上訴人蔡周民俶簽署系爭契約時，除檢附授權書外，
08 另提出系爭房地之登記謄本，且系爭契約第1條所載使用
09 範圍亦包含系爭房地，故上訴人依系爭房地登記謄本、系
10 爭契約及授權書上所載之授權事項（授權出租新北市○○
11 區○○路○○巷○○號），互核查閱下即可得知租賃標的範圍
12 ，又被上訴人許周民仔、周民儒、周民僑、周梓元於簽署
13 系爭契約迄今，從未爭執或否認授權被上訴人蔡周民俶代
14 為辦理系爭契約事宜。上訴人明知系爭房地為共有，亦知
15 悉被上訴人蔡周民俶係有權出租系爭房地，自可預見系爭
16 房地日後有變更管理，或經共有人隨時請求分割之可能。
17 倘若系爭房地日後發生所有權變動情事，依民法第425條
18 規定及系爭契約第13條約定，系爭契約對於受讓之第三人
19 亦有拘束力，故上訴人主張被上訴人蔡周民俶未告知上情
20 ，致其受有不可預料之契約風險云云，實屬無稽。

21 3.上訴人請求被上訴人蔡周民俶返還擔保金48萬元及遲延利息
22 部分，上訴人自106年2月起即未依系爭契約書給付租金，
23 所欠租金扣抵押租金即擔保金48萬元後，尚積欠租金達2個
24 月以上且迄未給付，被上訴人蔡周民俶等五人遂於106年6
25 月7日寄發臺北民權郵局存證號碼597號存證信函，依系爭
26 契約書第16條第1項、民法第440條規定，催告上訴人給付
27 積欠之租金，並於函內陳明以押租金即擔保金扣抵所欠租金
28 ，因未獲上訴人如期給付，則上訴人自無權請求被上訴人返
29 還擔保金。上訴人雖主張其於106年2月3日透過仲介交還
30 系爭房屋鑰匙後即未再占有系爭房屋，得行使同時履行抗辯
31 權拒絕租金之給付云云，惟被上訴人當初委任陳名驊仲介出

租系爭房屋，委任期限僅3個月，期限屆至後即未再委任，陳名驊係受上訴人之委任辦理承租系爭房屋之相關事宜，並非被上訴人之代理人或使用人，故上訴人違反撤銷系爭契約書在先，並將系爭房地之鑰匙交付予無代理權之陳名驊，並未影響系爭契約書之效力，兩造間之系爭契約仍屬合法有效；且被上訴人業依系爭契約之約定，將系爭房地交付予上訴人使用、收益，並於系爭契約書存續期間內，保持系爭房地合於兩造約定之使用、收益狀態，被上訴人並未違反民法第423條規定，上訴人之同時履行抗辯自屬無據，故系爭契約合法終止前，無論上訴人是否使用租賃標的物或返還鑰匙，均不影響被上訴人收取租金之權利。

4. 上訴人請求被上訴人蔡周民俶賠償系爭房屋裝潢費用及遲延利息部分，被上訴人蔡周民俶締結系爭契約書時既無詐欺或使人為錯誤意思表示之行為，自無侵害上訴人之權利，上訴人依民法第184條規定請求被上訴人蔡周民俶賠償裝潢費用，難認有據。另依系爭契約第8條第2項、第3項約定，承租人即上訴人返還系爭房地時，應依約清空系爭房地返還予出租人即被上訴人，且不得向被上訴人請求任何費用，上訴人就系爭房地所為之裝潢難謂對被上訴人有何利益可言，依最高法院104年度台上字第1356號、103年度上字第1285號判決意旨，上訴人依民法第811條、第816條規定，請求被上訴人給付其支出之裝潢費用，自屬無據。

(二). 被上訴人周梓元則抗辯：

1. 本件並無部分共有人出租共有物之情形，系爭房地於105年11月4日締結系爭契約時，被上訴人蔡周民俶、許周民仔、周民僑、周民憫確為系爭房地全體共有人。租賃係債權行為，在交易實務上之法律重要之點為出租人是否有權出租，而非出租人是否有完整之所有權，系爭契約僅於第1條約定租賃標的之客觀位址與標示，並未約定出租人對於租賃標的需有完整所有權。又系爭契約簽訂時之系爭房地權利歸屬狀態，係判斷是否因詐欺或錯誤而訂約之基準時。系爭房地原係

01 陳春梅所有，其於103年5月17日死亡時無配偶，遺有被上
02 訴人蔡周民俶等五人子女，被上訴人周梓元係被上訴人周民
03 仁之子即陳春梅之孫。陳春梅早於100年1月7日預立系爭
04 遺囑，將系爭房地之5分之4由被上訴人蔡周民俶等四人繼
05 承，另5分之1遺贈被上訴人周梓元，依民法第1199條規定
06 ，遺囑自遺囑人死亡時發生效力，故系爭房地於103年5月
07 17日陳春梅逝世起即歸屬於被上訴人蔡周民俶等五人所有，
08 渠等五人為系爭房地之全部共有人，而由被上訴人蔡周民俶
09 代理於105年11月4日簽訂系爭契約，自屬合法有效。雖被
10 上訴人周民仁以特留分受侵害為由提起訴訟，但業經士林地
11 院於105年9月23日以105年度重家訴字第1號民事判決駁
12 回其訴，並確認系爭房地應依系爭遺囑由被上訴人蔡周民俶
13 等五人所有，並無侵害被上訴人周民仁之特留分，該判決日
14 期亦在系爭租約簽訂日之前。故系爭房地五位共有人委由被
15 上訴人蔡周民俶於105年11月4日代理出租系爭房地予上訴
16 人時，除主觀上認知渠等為系爭房地之全部所有權人外，該
17 認知於客觀上亦符合陳春梅遺囑安排及士林地院上開民事判
18 決，對於上訴人並無詐欺及錯誤情事。

- 19 2.被上訴人間就前開特留分訴訟於第二審和解，使被上訴人周
20 民仁就系爭房地亦取得持分，惟依民法第828條第2項準用
21 同法第820條第1項規定，公同共有人就共有物之出租，只
22 須共有人過半數及其應繼分比例合計過半數同意，或應繼分
23 比例逾3分之2同意，即得為之，無須得其餘共有人之同意
24 ，故本件縱認被上訴人周民仁有權繼承系爭房地，系爭房地
25 出租事宜已逾公同共有人過半數同意，且應有部分已達5分
26 之4，亦為合法有效。系爭房地既已由被上訴人蔡周民俶等
27 五人同意出租，不論被上訴人周民仁是否同意或是否同意共
28 同列為出租人，均不妨礙系爭契約書之效力與履行，且均非
29 系爭契約意思表示於租賃交易實務上之法律重要之點，被上
30 訴人蔡周民俶並無主動告知上訴人系爭房地所涉遺產訴訟之
31 必要，本件並無詐欺、亦無錯誤情事。

01 3. 上訴人擔心系爭契約會有權利瑕疵擔保及變更管理情事，係
02 其毀約之藉口。被上訴人既為出租人且為系爭房地之共有人
03 ，本即會確保第三人就系爭房地對上訴人不得主張任何權利
04 ，且依民法第425條買賣不破租賃之規定，縱系爭房地發生
05 所有權變動情事，系爭契約對於受讓之第三人亦有拘束力，
06 並無被第三人要求搬遷之風險。上訴人所稱共有物變更管理
07 云云，實務上認共有物之管理或協議分割契約對於應有部分
08 之受讓人仍繼續存在，且亦有民法第425條買賣不破租賃之
09 特別規定。至上訴人另稱法院裁定變更管理云云，係其單方
10 面想像，系爭房地全體共有人均樂見系爭租約持續存在而收
11 取租金利益，並無任何人向上訴人表達不續租或其他影響上
12 訴人權益之意見，法院亦不可能違反系爭房地既有利用事實
13 而為裁定變更。又系爭租約既因上訴人違約而終止，依系爭
14 契約書第14條第2項、第8條第3項約定，上訴人本應清空
15 返還，未搬離之物件不僅視為廢棄物，上訴人不得向出租人
16 請求任何費用，還須負擔清理費用。爰援引前開約定，主張
17 上訴人遺留之物品視為廢棄物，上訴人不得請求任何費用。

18 (三) 被上訴人周民仁業經合法通知，未於原審及本院準備程序、
19 言詞辯論期日到場，亦未曾具狀作何聲明及陳述。

20 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
21 聲明：(一) 原判決廢棄。(二) 被上訴人蔡周民俤應給付上訴人48
22 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
23 之5計算之利息。(三) 被上訴人蔡周民俤應給付上訴人446萬
24 2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
25 分之5計算之利息。(四) 被上訴人周民仁、蔡周民俤、許周民
26 仔、周民儒、周民憫及周梓元應連帶給付上訴人446萬2500
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
28 5計算之利息。(五) 前二項聲明，若任一被上訴人已履行給付
29 時，其他被上訴人於其履行範圍內免為給付義務。被上訴人
30 蔡周民俤等五人之答辯聲明均為：上訴駁回。

31 五、兩造不爭執之事項（本院卷第305至307頁）：

- 01 (一)上訴人於106年1月9日經主管機關核准登記成為公司，前
02 於籌備階段，以籌備處名義，經大台北公司所屬陳名驊之仲
03 介，於105年11月4日簽立系爭契約書，約定承租之房屋所
04 在地及使用範圍為：「一、建物：門牌號碼為新北市○○區
05 ○○路○○巷○○號之地上二層之建物。二、前述建物所坐落之
06 新北市○○區○○段○○號282、地號282之1)。」以作為
07 上訴人公司所在地及廠房使用，並約定租賃期間自106年2
08 月1日起至111年1月31日止共計5年，自105年10月25日
09 起至106年1月31日為承租人免租金之裝潢期，每月租金為
10 24萬元。上訴人已於簽訂系爭契約時給付擔保金48萬元予出
11 租人。
- 12 (二)被上訴人蔡周民俤於105年11月4日在系爭契約書簽名用印
13 時，有提出被上訴人許周民仔、周民儒、周民憫、周梓元出
14 具之授權書予上訴人，前揭授權書業經民間公證人於105年
15 5月23日、105年5月25日辦理認證。
- 16 (三)上訴人於105年11月4日簽立系爭契約書後，即委由富森工
17 程行林金龍在承租之系爭房屋內進行裝潢事宜。
- 18 (四)系爭房地原係被繼承人陳春梅所有。陳春梅於103年5月17
19 日死亡，法定繼承人為被上訴人蔡周民俤、許周民仔、周民
20 儒、周民憫、周民仁五人（均為陳春梅之子女），被上訴人
21 周梓元為受遺贈人。被上訴人蔡周民俤等五人與被上訴人周
22 民仁之間，前曾於士林地院105年度重家訴字第1號請求分
23 割遺產等家事事件涉訟（周民仁為原告，蔡周民俤、許周民
24 仔、周民儒、周民憫、周梓元為被告），士林地院於105年
25 9月23日以105年度重家訴字第1號判決原告之訴駁回（判
26 決正本於105年10月3日送達兩造），該案經周民仁提起上
27 訴，臺灣高等法院以105年度重家上字第78號事件受理，於
28 106年4月11日作成訴訟上和解（臺灣高等法院105年度重
29 家上字第78號和解筆錄）。
- 30 (五)上訴人曾委由上訴人訴訟代理人陳律師於106年1月24日寄
31 發台北北門郵局存證號碼387號存證信函，所列收件人為被

01 上訴人蔡周民俶。

02 (六)被上訴人蔡周民俶亦有委請陳威駿律師於106年2月8日寄
03 發台北民權郵局存證號碼111號存證信函予上訴人，另有於
04 106年4月27日寄發台北民權郵局存證號碼451號存證信函
05 予上訴人，並有於106年6月10日寄發台北民權郵局存證號
06 碼634號存證信函予上訴人。

07 (七)105年11月4日簽立系爭契約書時，蔡周民俶並無向上訴人
08 告知有上開訴訟之存在。

09 (八)系爭房屋已於108年1月21日以買賣為原因辦理所有權移轉
10 登記予訴外人奇力速公司。

11 (九)上開各節業據兩造（不含被上訴人周民仁）於本院準備程序
12 合意列為不爭執事項（本院卷第305至307頁），且有上訴
13 人提出之廠房租賃契約書（含被上訴人許周民仔、周民儒、
14 周民憫、周梓元出具且經公證人認證之授權書、被上訴人蔡
15 周民俶等五人之國民身分證正反面影本）、收受押金48萬元
16 之收據、台北北門郵局存證號碼387號存證信函、系爭房屋
17 及坐落基地之登記謄本、異動索引在卷可稽（原審卷一第34
18 至43頁、第56至67頁、本院卷第239至254頁），及被上訴
19 人蔡周民俶等四人所提士林地院105年度重家訴字第1號民
20 事判決影本、台北民權郵局存證號碼111號存證信函、451
21 號存證信函、634號存證信函附卷可憑（原審卷一第140至
22 156頁），且經本院調取前述士林地院105年度重家訴字第
23 1號（含臺灣高等法院105年度重家上字第78號）家事事件
24 全案卷宗核閱無誤。以上均足堪採為本院得心證之基礎。

25 六、兩造爭執要旨（本院卷第307至308頁）：

26 (一)上訴人得否依民法第88條規定主張意思表示有錯誤，或依民
27 法第89條規定主張傳達人或傳達機關傳達不實，或依民法第
28 92條第1項規定主張受詐欺，而撤銷其承租之意思表示？上
29 訴人主張已以上揭台北北門郵局存證號碼387號存證信函撤
30 銷承租之意思表示，是否合法？

31 (二)上訴人得否依民法第184條規定，請求被上訴人蔡周民俶給

01 付 446萬 2500元及遲延利息？

02 (三)上訴人得否依民法第811條、第816條規定，請求被上訴人
03 連帶給付 446萬 2500元及遲延利息？

04 (四)上訴人請求被上訴人蔡周民俤返還擔保金48萬元及遲延利息
05 ，有無理由？

06 七、得心證之理由：

07 (一).上訴人不得撤銷承租之意思表示，所為之撤銷於法無據：

08 1.查系爭房屋為新北市○○區○○段○○○○○○號建物（重測前
09 為頭前段頭前小段403、2146建號），建物登記謄本上僅顯
10 示坐落地號為化成段282地號，惟前述建物係於62年間辦理
11 第一次保存登記，同段282-1地號係於82年間由282地號逕
12 為分割而來，堪認前揭282-1地號原係系爭房屋之坐落基地
13 無誤。上訴人於原審提出起訴狀時，即檢附系爭房屋105年
14 房屋稅繳款書、水電費繳費證明（載有水號、電號）、使用
15 執照存根、門牌異動資料、地籍圖謄本、新北市○○區○○
16 段○○○○○○○○○○號土地之登記謄本、同段45、46建號建物之
17 登記謄本、土地使用分區證明書等件影本（原審卷一第16至
18 33頁），起訴狀表明「當時被告透過大台北公司所屬承辦專
19 員陳明驊轉交系爭房屋之房屋稅、水號、電號、使用執照、
20 門牌異動、地籍圖及不動產登記謄本、土地使用分區等相關
21 資料，表示系爭房屋及坐落土地均為未辦理繼承登記之不動
22 產，故由蔡周民俤一人代表系爭房屋（含坐落土地）之全體
23 繼承人（即周梓元、蔡周民俤、許周民仔、周民儒、周民僑
24 共五人）辦理系爭房屋之租賃事宜」（原審卷一第4至5頁
25 ），於台北北門郵局存證號碼387號存證信函中仍為相同陳
26 述（原審卷一第57至59頁），足認上訴人於原審係自認於簽
27 約前即已知悉系爭房屋（含坐落土地）係尚未辦理繼承登記
28 之不動產，及由被上訴人蔡周民俤代理被上訴人許周民仔、
29 周民儒、周民僑及周梓元共同出租系爭房屋（含坐落土地）
30 予上訴人，租賃範圍及於282、282-1地號土地上之45、46建
31 號建物全部等情，此與被上訴人蔡周民俤等五人於原審及本

院答辯內容相符。對照系爭契約書之立契約書人欄，係由被
上訴人蔡周民俶在出租人欄簽名蓋章及加註「代」字，並檢
附被上訴人許周民仔、周民僑於105年5月23日共同出具之
授權書（由公證人楊昭國認證）、被上訴人周民憫、周梓元
於105年5月25日共同出具之授權書（由公證人盧榮輝認證
），及被上訴人蔡周民俶等五人國民身分證正反面影本（其
上有「出租廠房專用」等字），授權書均載明被授權人為蔡
周民俶，授權事項為「就授權人繼承母親所留遺產建築物，
地址臺北市○○區○○路○○巷○○號（建號403）全權代為辦
理訂立房屋租賃契約收取租金，辦理公證與租賃相關之全部
事項（原所有權人即被繼承人陳春梅）」，更足認定上訴人
於105年11月4日簽立系爭契約書時，係清楚知悉被上訴人
蔡周民俶確實獲有被上訴人許周民仔、周民僑、周民憫及周
梓元之授權，代理訂立租賃契約、收取租金等事宜，故由被
上訴人蔡周民俶等五人共同為系爭房地之出租人，租賃範圍
係及於門牌新北市○○區○○路○○巷○○號建物全部及坐落土
地。上訴人於原審所提起訴狀及台北北門郵局387號存證信
函，就「系爭租約之出租人為被上訴人蔡周民俶等五人，由
被上訴人蔡周民俶代理簽約，租賃標的為坐落於新北市○○
區○○段○○○○○○○○○○號土地上之新北市○○區○○段○○
○○○○號建物全部（門牌號碼均為新北市○○區○○路○○巷○○
號）」等事實已有自認，上訴人嗣後於本院準備程序改稱：
出租人僅被上訴人蔡周民俶一人，授權書所載授權期限（自
公證日起五年有效）短於租賃期間，且未記載46建號及282
、282-1地號，故質疑被上訴人蔡周民俶是否有權代理而合
於民法第820條第1項規定云云，既未能證明其自認與事實
不符，則其上開翻異前詞之主張，自無可採。

2. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
表示。民法第92條第1項前段定有明文。民法上所謂詐欺，
係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為
意思之表示（最高法院56年台上字第3380號裁判意旨參照）

。民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第884號裁判意旨參照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號裁判意旨參照）。另按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條定有明文。前述規定係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別。再按意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條（第88條）之規定撤銷之，民法第89條定有明文。而有無傳達不實一節，應由主張此情事存在之上訴人負舉證責任。本件上訴人援引民法第88條、第89條、第92條規定，主張可撤銷承租之意思表示云云，業經被上訴人蔡周民俶等五人否認在卷。其中關於民法第89條，上訴人主張被上訴人蔡周民俶擔任被上訴人許周民仔、周民僑、周民憫及周梓元之傳達人有傳達不實云云，惟並未具體說明詳情，且因被上訴人蔡周民俶本即為出租人之一，並代理許周民仔、周民僑、周民憫及周梓元而共同出租，應屬其餘出租人之代理人，上訴人主張其為另三人之傳達人（使者）云云，顯於法不合。而租賃契約係以租賃標的物及租金為契約之必要之點，且租賃契約係債權契約，出租人並不以所有權人為限，是以，自不以具有所有權人身分為必要。上訴人主張被上訴人蔡周民俶等五人未積極向上訴人告知陳春梅之法定繼承人尚有周民仁及尚有士林地院前開訴訟尚未判決確定等事，使上訴人不知所有權人之正確範圍，構成詐欺，或使上訴人意思表示內容有錯誤云云，惟出租人既不以具所有權人身分為必要，難認前揭事項係「當事人之資格於交易上認為重要」之範疇

，上訴人此部分主張自難採認。

3. 又按遺囑人於不違反特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產，此觀民法第1187條規定即明。系爭房地原係被繼承人陳春梅所有，陳春梅前於100年1月17日以自書遺囑（系爭遺囑）將系爭房地分配由被上訴人蔡周民俤、許周民仔、周民雋、周民憫各繼承5分之1，另5分之1遺贈被上訴人周梓元，陳春梅於103年5月17日死亡後，被上訴人周民仁以其為陳春梅之法定繼承人而系爭遺囑之分配侵害其特留分為由，訴請士林地院分割包含系爭房地在內之應繼遺產，經士林地院於105年9月23日以105年度重家訴字第1號判決，認定周民仁因於陳春梅生前已受贈內湖不動產等預付遺產，系爭遺囑並無侵害特留分之情事，而駁回周民仁之請求等情，此有系爭遺囑及前開判決影本可參（原審卷一第114至123頁）。被上訴人蔡周民俤等五人既知有系爭遺囑存在，復於105年10月3日收受前開判決，得知判決結果認系爭遺囑遺產分配合於法律規定且駁回周民仁之訴等情，本於「系爭房地之全體繼承人及因遺贈而取得權利之人為蔡周民俤、許周民仔、周民雋、周民憫、周梓元共五人，此五人可全權決定系爭房地出租等事宜」之認知及確信，出具授權書，推由被上訴人蔡周民俤於105年11月4日與上訴人簽立系爭契約，縱係表達系爭房地之全體權利人為被上訴人蔡周民俤等五人，指稱所有權歸屬被上訴人蔡周民俤等五人，未積極告知法定繼承人包含被上訴人周民仁，因系爭遺囑而被排除繼承權，正在與被上訴人周民仁涉訟等事，自難認有何詐欺故意可言，亦無虛偽不實之處。至於士林地院前開判決經上訴至臺灣高等法院後，雖由被上訴人於106年4月11日達成訴訟上和緩而作成和解筆錄（就系爭房地和解條款為周民仁分得百分之15，其餘五人各分得百分之17），惟此係由該案當事人念及家人親情，互相讓步以終止爭執而為之和解，並非謂以判決處理亦必將獲得相同之結論。上訴人憑嗣後成立之和解內容，主張被上訴人蔡周民俤等五人係故意隱匿上情，

- 構成詐欺、侵權行為或致上訴人發生錯誤云云，自無可採。
4. 再按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。此為民法第820條第1項所明定。前述規定係於98年1月修正，針對共有物之管理，改採多數決為之，以促使共有物能有效利用。而共有物之出租，屬共有物之管理行為，是於為出租之管理行為時，只需以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，即屬適法。上訴人主張被上訴人蔡周民俶於締約時未告知關於系爭房地涉訟中等重要資訊而有詐欺情事云云，惟縱使將被上訴人周民仁計入共有人範圍，由於被上訴人蔡周民俶等五人均同意出租系爭房地，系爭契約係由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意而簽立，符合民法第820條第1項多數決之要件，具有拘束全體共有人之效力，上訴人自得依系爭契約而取得承租人占有使用權源，並無因出租人未包含共有人全體而有影響系爭契約效力之虞。又系爭房地既為數人共有之共有物，共有人除有法令限制或特約外，依法本得隨時請求分割共有物，上訴人承租系爭房地，依民法第425條買賣不破租賃之規定及系爭契約第13條之約定，上訴人之承租地位仍受保護，亦不影響上訴人依約所享有之權利或致令其承擔未及預料之契約風險及義務。是以，被上訴人蔡周民俶等五人縱有未主動告知尚有法定繼承人周民仁存在及上開涉訟情事，亦僅為單純沉默，依契約或交易習慣亦無向上訴人告知涉訟乙事之附隨義務。上訴人主張被上訴人蔡周民俶有隱瞞涉訟之事而構成詐欺、侵權行為或致上訴人發生錯誤云云，要無可採。
5. 基上說明，被上訴人蔡周民俶等五人並無詐欺行為，且無上訴人所指「當事人之資格於交易上認為重要」之錯誤可言，更無傳達人傳達不實情事存在，顯不符合民法第92條第1項、第88條、第89條分別規定之要件，上訴人援引前述規定，欲撤銷其所為承租之意思表示，自屬無據。上訴人雖已寄送

台北北門郵局存證號碼387號存證信函予被上訴人蔡周民俶，以前述存證信函作為撤銷之意思表示之送達，惟上訴人並未取得前述民法條文所定之撤銷權，其所為之撤銷於法不合，自無從發生撤銷之效力（指溯及於締約時失其效力）。

(二).上訴人無從主張民法第184條規定而請求被上訴人蔡周民俶給付 446萬2500元及遲延利息：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。

2.上訴人雖主張其在簽訂系爭契約後，已在系爭房屋進行裝潢事宜，支付裝潢費用共計 446萬2500元，並提出富森工程行所列裝潢項目金額總表暨裝潢系爭房屋工程照片為證（原審卷一第174至250頁背面），且援引前述規定，主張被上訴人蔡周民俶有詐欺行為，故意向上訴人陳述上開不實狀況，使上訴人陷於錯誤而為承租之意思表示，係故意以背於善良風俗之方法侵害上訴人之表意自由權，致上訴人就系爭房屋進行裝潢而受有 446萬2500元之損害，故請求被上訴人蔡周民俶賠償上訴人所支出之裝潢費用 446萬2500元云云。然而，被上訴人蔡周民俶並無故意陳述不實狀況而使上訴人陷於錯誤之情事，無詐欺可言，業經析述如前，自無上訴人所指侵權行為可言，上訴人主張被上訴人蔡周民俶應對其負侵權行為損害賠償責任，應依民法第184條第1項規定賠償其已支出之裝潢費用 446萬2500元云云，自無從准許。

(三).上訴人無從主張民法第811條、第816條規定，請求被上訴人連帶給付 446萬2500元及遲延利息：

1.按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。民法第811條、第816條分別定有明文。次按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承

租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。為民法第431條所明定。另按民法第816條係就添附所為之一般規定，使因添附喪失權利而受有損害者，仍得依不當得利之法則向受利益者請求償金。至承租人於租賃期間就租賃物支出有益費用而發生添附之情形，民法第431條已基於不當得利之法則，特別規定承租人於租賃關係終止後，得請求出租人償還該有益費用，自無再適用民法第816條之餘地（最高法院102年度台上字第1522號判決意旨參照）。然而，民法第431條第1項之規定並非強制之規定，當事人間如有相反之特約，自應依其特約辦理（最高法院29年渝上字第1542號裁判意旨參照）。換言之，倘租賃契約當事人間已有特別約定，約明於租賃關係終止後，承租人不得要求出租人償還有益費用者，自無適用民法第431條第1項規定之餘地。

2. 查系爭契約第7條第4項約定：「房屋有改裝之必要，承租人取得出租人之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，承租人於交還房屋時應會同出租人進行點收，並徵得出租人同意，以現狀返還屋況良好之租賃物。」第8條第2項、第3項前段約定：「承租人在租賃標的物之範圍，有設施、隔間或裝修、改裝等之必要時，應依法令取得政府相關機關之執照及審查許可後，並徵得出租方書面同意始得裝設，一切費用由承租人自理，並不得損害原有建築物之構造及設備安全。」「前項情形承租人於返還房屋時，應確保房屋狀況良好，並將租賃房屋清空返還予出租人，承租人不得向出租人請求任何費用。」另於第4條第2項關於擔保金（押金）之返還提及「……承租人繳清本契約第5條所載之費用後並持收據交還已回復原狀之房屋……」，可知上訴人與被上訴人蔡周民俶等五人所訂立之系爭契約，已經約明承租人於租賃期間應自付裝潢系爭房屋所需費用，並於返還房屋時，徵得出租人同意而以現況返還，且「承租人不得向出租人請求任何費用」等情，堪認租賃關係雙方已以前開特約排除承租人

01 依民法第431條所定之有益費用償還請求權。揆諸前開說明
02 上訴人前開裝潢行為，縱有發生動產添附於系爭房屋而於
03 客觀上使房屋價值增加之情事，然依前述特約，仍不得請求
04 被上訴人蔡周民俶等五人償還費用，自無從依民法816條、
05 第179條規定請求返還添附之不當得利。是以，上訴人請求
06 被上訴人蔡周民俶等五人償還前述裝潢費用446萬2500元，
07 自無理由。又上訴人既係請求被上訴人應連帶給付前述費用
08 被上訴人周民仁雖未曾到庭或具狀提出任何抗辯，惟依民
09 事訴訟法第56條第1項之規定，應認被上訴人蔡周民俶等五
10 人所為之主張及抗辯，效力及於被上訴人周民仁，關於上訴
11 人對於被上訴人周民仁之請求，亦應為相同之認定。

12 (四).上訴人請求返還擔保金48萬元及遲延利息，並無理由：

- 13 1.系爭契約於第4條「擔保金（押金）約定及返還」第2項係
14 約定：「前項擔保金，除依本契約扣抵之情形外，出租人應
15 於租期屆滿，承租人繳清本契約第5條所載之費用並持收據
16 交還已回復原狀之房屋，並將戶籍遷出後，經出租人簽認無
17 誤後十日內無息返還之。」
- 18 2.查被上訴人蔡周民俶確有收受上訴人於締約時繳納之擔保金
19 48萬元，此有卷附收據可參。然而，本件係上訴人違約，以
20 各項藉口主張撤銷承租之意思表示並拒付租金，所為之撤銷
21 不生效力，業經論述如前。上訴人自106年2月份起即未依
22 系爭契約給付租金，此由上訴人於106年1月24日寄發台北
23 北門郵局存證號碼387號存證信函表示撤銷（毀約）即足查
24 知。被上訴人蔡周民俶委由陳威駿律師，先於106年2月8
25 日以台北民權郵局存證號碼111號存證信函，向上訴人說明
26 系爭遺囑內容，並無惡意隱瞞系爭房地尚有其他繼承人一事
27 復於106年4月27日以同郵局存證號碼451號存證信函，
28 向上訴人催告請求給付積欠之3個月租金，再由被上訴人蔡
29 周民俶等五人，於106年6月7日以同郵局存證號碼597號
30 存證信函，依系爭契約第16條第1項、民法第440條規定，
31 向上訴人再次限期催告請求給付所欠租金72萬元（3個月之

租金)及逾期將終止租約，被上訴人蔡周民俶等五人並於106年6月19日以同郵局存證號碼634號存證信函向上訴人表明終止系爭租約等情，此參卷附歷次存證信函之內容即知(原審卷一第147至156頁)。是以，被上訴人蔡周民俶等五人抗辯因上訴人積欠逾2個月租金未付，已以上述擔保金48萬元扣抵所欠租金，並無餘款，自無庸返還擔保金等情，顯屬有據。上訴人羅列民法第114條第1項(法律行為經撤銷者，視為自始無效)、第179條(不當得利)、第184條第1項(侵權行為)、第213條(損害賠償之方法)諸多規定，請求被上訴人蔡周民俶返還擔保金48萬元云云，均無理由。

- 3.上訴人雖主張其於106年2月3日透過仲介陳名驊交還系爭房屋鑰匙後即未再占有系爭房屋，得行使同時履行抗辯權拒絕給付租金云云，惟被上訴人蔡周民俶等五人否認有委由陳名驊代收系爭房屋鑰匙，陳稱陳名驊係受上訴人之委任辦理承租系爭房屋之相關事宜，並非被上訴人之代理人或使用人等情。本院函詢陳名驊所屬之大台北公司，經大都會商用不動產開發股份有限公司函覆稱：郭永志(承租方)於107年請陳名驊前○○○區○○路○○○巷○○號領取鑰匙，屆時並電話通知蔡周民俶(屋主)，承租方郭永志有交鑰匙請陳名驊代為歸還出租方。期間因出租方及承租方訴訟尚存在，二副鑰匙暫時寄放陳名驊身上，嗣後陳名驊於107年6月份將一副鑰匙歸還周民仁(屋主)等情，有前述公司函文附卷可查(本院卷第393頁)，足徵陳名驊實係受承租人即上訴人之委託，欲將系爭房屋鑰匙交還出租人，以此方式返還占有，惟被上訴人蔡周民俶等五人並未受領取得鑰匙。上訴人主張其已合法撤銷承租之意思表示，係無可採，業經論述說明如上，又其主張已合法返還系爭房地之占有，亦無可採，則其主張已無占有使用系爭房地，出租人亦未再度交付占有，故可行使同時履行抗辯而拒絕給付租金，自不應從擔保金中扣抵租金云云，顯非可採。兩造間之系爭契約，在被上訴人蔡

01 周民俶等五人以上揭存證號碼634號存證信函合法終止之前
02 仍屬合法有效；且被上訴人蔡周民俶等五人業依系爭契約
03 之約定，將系爭房地交付上訴人使用、收益，並於系爭契約
04 存續期間內，保持系爭房地合於兩造約定之使用、收益狀態
05 並無違反民法第423條規定，上訴人之同時履行抗辯自屬
06 無據，無論上訴人實際上是否使用租賃標的物，均不影響被
07 上訴人蔡周民俶等五人收取租金之權利。

08 八、綜上所述，上訴人援引民法第88條、第89條、第92條第1項
09 規定，主張可撤銷承租之意思表示，並無可採，被上訴人蔡
10 周民俶等五人以上訴人積欠逾2個月之租金未付，經催告仍
11 不給付為由，終止系爭契約，且以擔保金扣抵積欠之租金，
12 係屬有據，則上訴人請求被上訴人蔡周民俶返還擔保金48萬
13 元及按法定利率計算之遲延利息云云，自無理由。又上訴人
14 依民法第184條侵權行為之規定，請求被上訴人蔡周民俶應
15 賠償裝潢費用446萬2500元及按法定利率計算之遲延利息，
16 並依民法第811條、第816條添附之不當得利法律關係，請
17 求被上訴人應連帶償還446萬2500元及按法定利率計算之遲
18 延利息，亦均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決
19 ，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
20 無理由，應駁回上訴。

21 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提其他證據
22 資料，經本院斟酌後，認均於判決之結果不生影響，爰不予
23 逐一論述。上訴人雖聲請通知郭永志（上訴人於籌備處階段
24 之負責人）、陳名驊（仲介）到庭作證，欲證明被上訴人蔡
25 周民俶締約前後並未告知系爭房地真正共有人為何人，亦未
26 告知係由部分共有人出租共有物及已有涉訟等事，然而，被
27 上訴人蔡周民俶等五人並不否認締約時並未告知上訴人關於
28 法定繼承人包含被上訴人周民仁，因系爭遺囑而被排除繼承
29 權，正在與被上訴人周民仁涉訟等事，自無調查該二位證人
30 之必要。上訴人復稱傳訊陳名驊可查明上訴人係於何時交還
31 系爭房屋鑰匙云云，惟此部分已有上開函文可參，亦無傳訊

該證人之必要。上訴人又聲請通知富森工程行負責人林金龍
到庭作證，欲證明卷內裝潢項目金額總表均係真正，並聲請
將本件送請新北市室內設計裝修商業同業公會進行鑑定，以
查明裝潢所需費用為何，惟系爭契約已有特約排除承租人之
有益費用償還請求權，業經說明如上，關於所稱裝潢費用是
否真正、數額是否可採，均與此部分認定結果無影響，自無
調查之必要。爰均不予調查。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 6 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 蔡 政 哲
法 官 蕭 涵 勻
法 官 張 婷 妮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上
訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內
補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀
；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受
任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定
關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
裁判費。

中 華 民 國 108 年 11 月 6 日
書 記 官 鄭 以 忻