臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第186號

原　　告　黃國鐘
訴訟代理人　陳信亮律師
被　　告　利佳投資股份有限公司
法定代理人　呂義塗
被　　告　楊尚勳
　　楊尚祐
　　張黎華（即陳輝湧之繼承人）
　　陳玉珊（即陳輝湧之繼承人）
　　陳世仁（即陳輝湧之繼承人）
　　陳世義（即陳輝湧之繼承人）
　　陳輝隆
　　陳輝煌
　　陳彩鳳
　　陳科維（即金凱麗之繼承人）
　　陳伊星（即金凱麗之繼承人）
　　楊娟娟
　　陳郭麗飾
　　陳昱星
　　陳韻如
　　陳儀如
上被告共同
訴訟代理人　羅惠民律師
被　　告　朱羿蓁（原名：朱家玉）
被　　告　邱楊淵（原名：邱皇翔）

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、本件被告朱羿蓁、邱楊淵經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

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；又承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟；民事訴訟法第168條、第175條第1項、第178條分別定有明文。查金凱麗於民國107年9月6日死亡，陳科維、陳伊星為其繼承人，而原告於108年1月30日、108年5月7日以民事補正狀、民事準備狀為被告陳科維（即金凱麗之繼承人）、陳伊星（即金凱麗之繼承人）具狀聲明承受訴訟（卷第135、186頁），並提出戶籍謄本、繼承系統表為證（卷第159、198頁）；陳輝湧已於108年9月7日死亡，張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義為其繼承人，並於108年11月18日具狀聲名承受訴訟，是本件即應由 陳科維（即金凱麗之繼承人）、陳伊星（即金凱麗之繼承人）為金凱麗之承受訴訟人， 張黎華（即陳輝湧之繼承人）、陳玉珊（即陳輝湧之繼承人）、陳世仁（即陳輝湧之繼承人）、陳世義（即陳輝湧之繼承人）繼續進行訴訟。

三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「被告應連帶給付原告新台幣(下同)28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，復於108年5月7日以民事準備狀變更為「 被告應連帶給付原告28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 被告陳科維、陳伊星應連帶給付原告28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 第一項及第二項之被告其中任何

一人就上開金額如為給付，其餘被告於該給付範圍內免為給付之義務」，經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於租賃關係所生之爭執，揆諸前開條文所示，並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

被告利佳投資股份有限公司（下稱利佳公司）、楊尚勳、楊尚祐、陳輝隆、陳輝湧（已死亡，由張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義承受訴訟）、陳輝煌、陳彩鳳、金凱麗（已死亡，由陳科維、陳伊星承受訴訟)、楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱星、陳韻如、陳儀如係台北市○○區○○○路○○○號、159號1樓及1樓後面房屋（下稱系爭房屋）之共有人，原告於91年9月1日起向利佳公司之原負責人陳輝耀承租系爭房屋，租賃期間自91年9月1日起至96年8月31日止，屆期雙方未另訂新約再續約五年至101年8月31日止，100年6月24日雙方提前續約再簽訂10年之租約，租期自101年9月1日起至111年8月31日止。

原告承租系爭房屋原用以經營「詩妮女子美容院(西寧分店)」之營利事業，至100年12月間原告將系爭房屋交由原告之合夥事業「津饌火鍋店」營業使用，津饌火鍋店之合夥事業則係借用發起股東朱羿蓁（合夥成立後即退出合夥）之名義為負責人辦理獨資之營利事業登記，原告亦經合夥會議推選為合夥事業之執行人，自102年4月1日起擔任火鍋店董事長負責經營，合夥人即被告邱楊淵於102年10月起即對外自稱係火鍋店之代表人而與登記名義人即其妻姊朱羿蓁共同霸佔火鍋店之經營，原告乃代表火鍋店之合夥事業對邱楊淵提起確認伊與火鍋店間執行人之委任關係不存在之訴訟，經台灣台北地方法院104年度訴字第1423號審理後為原告勝訴之判決，然邱楊淵仍挾朱羿蓁係火鍋店登記負責人之地位，與朱羿蓁繼續共同霸佔不放，而侵害原告係火鍋店合夥事業代表人之經營權，原告不得不對邱楊淵及朱羿蓁二人訴請排除侵

害，經台灣台北地方法院104年度訴字第4668號為原告勝訴之判決確定。

而被告利佳公司於104年7月2日寄發台北西園郵局第102號存證信函，對原告表示原出租人陳輝耀業已死亡，系爭房屋由利佳公司處理，以原告違約將系爭房屋轉租給津饌火鍋店為由，通知原告取回預開之租金及押金支票，要求改由朱羿蓁以津饌火鍋店名義換約。原告收受上開存證信函後即以104年7月8日台北中山郵局第1038號存證信函檢附相關事證回覆利佳公司，除陳明無轉租之事實外，並申明原告係津饌火鍋店唯一合法之代表人，朱羿蓁係借名登記之人頭，無權代表津饌火鍋店辦理換約，應由原告代表津饌火鍋店辦理換約手續，利佳公司乃於104年8月4日委由遠和法律事務所黃繼岳律師以遠岳字第00000000號律師函通知原告代表津饌火鍋店辦理換約事宜，原告則委由陳信亮律師以傳真文件回覆黃繼岳律師，同意由原告以津饌火鍋店代表人之地位辦理換約，並請代為聯絡安排換約時間，惟俟後遲未接獲安排換約之通知，至105年3月23日始收受利佳公司於105年3月22日寄發台北西園郵局第34號存證信函，通知原告取回先前開立之租金支票，表示業已由朱羿蓁代表津饌火鍋店換約等情，原告自此始知利佳公司業已與無權處分之朱羿蓁完成換約簽訂105年2月1日起至106年1月31日止為期一年租約，原告隨即以105年3月28日台北中山郵局第632號存證信函否認朱羿蓁代表辦理換約之效力，並重申原告之原有租約之權利。

ㄇ原告於獲得上開排除侵害之勝訴判決後，隨即聲請台灣台北地方法院以105年度司執字第95929號強制執行事件，對朱羿蓁、邱楊淵二人強制執行排除侵害，並於105年11月22日強制排除二人之占有，斯時朱羿蓁代表津饌火鍋店與利佳公司簽訂一年租期之租約尚未期滿，朱羿蓁、邱楊淵二人為期取回150萬元之押租金，乃於105年12月6日與利佳公司簽訂提前終止該一年期租約之協議，由朱羿蓁、邱楊淵於105年12月6日將火鍋店拆遷一空將系爭房屋交還利佳公司，利佳公

司立即將系爭房屋另租予訴外人問鼎國際有限公司（下稱問鼎公司）經營火鍋餐廳，致原告原有至111年8月31日期滿之租賃權遭剝奪而受有無法使用租賃物之損害，而利佳公司明知原告為津饌火鍋店唯一合法代表人，卻與朱羿蓁、邱楊淵另行換約，係故意侵害原告之租賃權。

ē 又陳輝耀個人將系爭房屋出租原告，乃為隱名代理利佳公司等全體共有人出租給原告，利佳公司等全體共有人係租約上出租方之本人，於代理人陳輝耀死亡後，利佳公司等共有人即以本人即係出租人之地位，主張原告轉租給津饌火鍋店而有違約行為，該公司依約終止原告與陳輝耀所訂租約為由，對原告訴請確認租賃權不存在，經台灣台北地方法院105年度重訴字第1368號審理後為敗訴之判決確定。因此利佳公司所為終止租約之行為自不生效力。原告與陳輝耀所訂至111年8月31日期滿之租約，仍繼續有效存在，則在該租約仍有效之情形下，被告利佳公司等全體共有人於105年2月1日與朱羿蓁簽訂一年期之租約，即係一屋二租而侵害原告之原有租賃權，利佳公司等全體房屋共有人再於105年12月6日與被告朱羿蓁簽訂提前終止租約協議而收回系爭房屋，完全排除原告依原租賃權所得對租賃物之使用權，係屬共同侵害原告之租賃權，原告自得依民法第184條第一項及第185條請求共同侵權行為之損害賠償。

再者，朱羿蓁雖係津饌火鍋店登記之負責人，唯僅係合夥借名登記，伊並非合夥人，與合夥人邱楊淵均無執行或處分合夥事務之權利，此觀台灣台北地方法院104年度訴字第4668號民事判決排除伊二人非法侵占經營權可明，朱羿蓁僅有提供名義供合夥使用之義務，而無代表合夥簽訂任何契約之權利，則伊於105年2月1日代表津饌火鍋店之合夥事業與被告利佳公司簽訂為期一年之租約，而排除原告之原租約，自屬以無權處分之行為故意損害原告之租賃權；其復於105年12月6日代表津饌火鍋店之合夥事業與被告利佳公司等房屋共有人簽訂提前終止一年租約之終止協議書，由朱羿蓁、邱楊

淵將火鍋店拆除一空，於當日將系爭房屋交還予被告利佳公司，致發生屋主收回系爭房屋，原告確定喪失依原有租賃權對租賃物之使用權，此一損害係被告雙方以終止租約點交收回之共同行為所致，自應負共同侵權行為責任。

ě而依原告與陳輝耀於100年6月20日續約之租約，自101年9月1日起第1、2年月租金為48萬元，第3、4年(即103年9月1日至105年8月31日)月租金50萬元，第5、6年(105年9月1日起至107年8月31日)月租金52萬元，第7、8年(107年9月1日起至109年8月31日)月租金54萬元，第9、10年(109年9月1日起至111年8月31日)月租金56萬元。又被告利佳公司於105年12月6日自朱羿蓁處收回系爭房屋後，將系爭房屋租賃事宜委由羅惠民律師處理，羅律師向原告表示，被告利佳公司等房屋所有權人要求月租金調整為95萬元始願與原告換約，原告依原租約使用系爭房屋，每月即有免多付43萬元至39萬元租金價差之利益，亦即此一免多付之租金價差為原告依原租約可獲得之預期利益，此一預期利益因被告於105年12月6日之終止協議點交收回系爭房屋而確定喪失，計至111年8月31日之原租期為止，前後5年4個月原告受有2823萬元租金價差預期利益之損失，應由被告共同負侵權行為損害賠償之責。為此爰依民法第184條第1項及第185條之侵權行為損害損償請求權及民法第226條、第227條之債務不履行損害賠償請求權提起本訴，請求被告等賠償租賃權損害。

並聲明：　被告應連帶給付原告28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。　被告陳科維、陳伊星應連帶給付原告28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。　第一項及第二項之被告其中任何一人就上開金額如為給付，其餘被告於該給付範圍內免為給付之義務。　並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告利佳投資股份有限公司、楊尚勳、楊尚祐、陳輝隆、張黎華(即陳輝湧之繼承人)、陳玉珊(即陳輝湧之繼承人)、陳

世仁(即陳輝湧之繼承人)、陳世義(即陳輝湧之繼承人)、陳輝煌、陳彩鳳、陳科維（即金凱麗之繼承人）、陳伊星（即金凱麗之繼承人）、楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱星、陳韻如、陳儀如等人則以：

兩造間之租賃關係並不存在，業經台灣台北地方法院105年度重訴字第1368號民事確定判決所確認，此對於原告有爭點效之適用，原告自不得再行爭執兩造間存有租賃關係，且原告與陳輝耀間之租賃契約乃債權契約，不得對抗第三人，更不得對抗被告等之所有權人。被告基於所有權人地位自得出租系爭不動產，自無侵害租賃權之可能。

原告與陳輝耀所訂立之租賃契約第5條第7項約定：「乙方非經甲方書面同意，乙方不得將租賃房屋之全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方式供他人使用或將租賃權讓與他人。」，而原告有將系爭房屋轉租與邱楊淵、楊人澧之情事，亦為上開確定判決確認，原告亦應受爭點效之拘束，若原告主張原證1之租賃契約對被告有效，則被告前已以違法轉租終止契約在案，更無侵害其租賃權之可能。

系爭房屋後改由津饌火鍋店經營使用，為原告所自認，則原告喪失系爭房屋之占有，係因其自願將占有交付予津饌火鍋店，乃自願喪失占有，更與被告無涉。且依原告與陳輝耀所訂立之租賃契約第5條第8項約定：「乙方如辦理營利事業登記，應以取得證照之公司或行號與甲方另行簽訂租約，否則視為乙方違反前項之約定。」則原告依上開約定由營利事業登記之津饌火鍋店與被告簽訂租賃契約，被告何來侵害租賃權之行為。

ŋ 原告既係與無權出租系爭房屋之陳輝耀簽訂之租賃契約，而不得對抗被告，則被告全體共有人將系爭房屋出租予第三人，與原告何干？原告稱被告「故意以無權處分之行為損害原告之原有租賃權」，顯然誤解被告乃全體共有人，方為有權處分。

ē 依原告所附原證3號可知津饌火鍋店為朱羿蓁獨資經營，縱

原告曾以存證信函檢附合夥契約書、股東會議事錄、起訴狀等表示朱羿蓁非津饌火鍋店事務執行人，惟津饌火鍋店既登記為獨資商號，即非合夥，被告無從判斷原告所附文件之真偽。況被告通知原告既已津饌火鍋店營業登記，依其與陳輝耀簽訂之租賃契約第5條第8項之約定，應以津饌火鍋店另行簽訂租約，否則視為違約轉租。朱羿蓁即以津饌火鍋店登記負責人名義出面與被告簽訂租賃契約，而實際使用系爭房屋者，亦為津饌火鍋店，被告何來侵害租賃權之行為？況依原告所稱系爭房屋一直為朱羿蓁以津饌火鍋店之名義占有使用，與原告之租賃權並無關連。

原告雖以原證八主張被告知悉原告為津饌火鍋店之合夥事務執行人，惟查被告係經律師查知台灣台北地方法院104年度訴字第1423號、1476號判決，惟該等判決係分別於105年4月、7月判決確定。而原告雖於104年8月7日以原證九傳真文件表示將以津饌火鍋店法定代理人身分同意換約，惟遲至105年皆未前來換約，而津饌火鍋店於105年2月1日以朱羿蓁為法定代理人前來換約，被告不知津饌火鍋店其合夥人間之確實關係，且津饌火鍋店為確實經原告交付占有系爭房屋使用之人，是否津饌火鍋店內部已達成共識，非被告所能得知，自然與當時之占有人津饌火鍋店簽訂新租約，且以當時津饌火鍋店登記負責人朱羿蓁為法定代理人。更遑論縱使被告於與津饌火鍋店簽訂新租賃契約時，已知悉尚未確定之台灣台北地方法院104年度訴字第1423號、1476號判決，被告仍係善意相信商業登記之第三人。

ě 原告主張「新租價」與原租金之差額為其所受損害，惟縱依原告與陳輝耀所簽訂之租賃契約，亦約定禁止轉租，原告何來轉租賺取租金差額之可能？更無從依租金差額計算其所受損害。而原告主張被告與津饌火鍋店簽訂新租約侵害其租賃權而為侵權行為，惟原告至遲於105年3月28日寄發原證12之存證信函時，即已知悉被告將系爭房屋與津饌火鍋店換約，且原告主張被告利佳公司於105年12月6日自朱羿蓁收回系爭

房屋後，將大門封閉阻絕原告進入使用，至原告提起本件訴訟皆已逾2年消滅時效，被告為此主張時效抗辯。

又陳科維、陳依星為陳輝耀及金凱麗之繼承人，張黎華、陳玉珊、陳世仁、陳世義為陳輝湧之繼承人，依民法第1148條第2項規定，其僅對繼承遺產範圍內負擔責任，則原告請求該等負擔連帶侵權行為損害賠償責任，亦屬無據。

並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告邱楊淵未於最後言詞辯論期日到場，而依其先前到場之陳述「否認原告主張，有不起訴處分書，原告提出的刑事訴訟非常多，民事訴訟部分已經結束，只剩本件」等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、被告朱羿蓁未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

五、兩造不爭執事項：

原告於91年9月1日與陳輝耀承租系爭房屋，租賃期間自91年9月1日起至96年8月31日止，屆期雙方未另訂新約再續約五年至101年8月31日止，100年6月24日雙方提前續約再簽訂10年之租約，租期自101年9月1日起至111年8月31日止。

原告承租系爭房屋原用以經營「詩妮女子美容院(西寧分店)」之營利事業，至100年12月間原告將系爭房屋交予「津饌火鍋店」營業使用，津饌火鍋店係以朱羿蓁之名義辦理獨資之營利事業登記。而原告主張津饌火鍋店為合夥事業，而借用發起股東朱羿蓁（合夥成立後即退出合夥）之名義辦理獨資之營利事業登記（經判決確定）。

被告利佳公司於104年7月2日寄發台北西園郵局第102號存證信函，對原告表示原出租人陳輝耀業已死亡，系爭房屋由利佳公司處理，以原告違約將系爭房屋轉租給津饌火鍋店為由，通知原告取回預開之租金及押金支票，要求改由朱羿蓁以津饌火鍋店名義換約。原告即以104年7月8日台北中山郵局第1038號存證信函檢附相關事證回覆利佳公司，除陳明無轉

租之事實外，並表明原告為津饌火鍋店代表人，朱羿蓁係借名登記，無權代表津饌火鍋店辦理換約，應由原告代表津饌火鍋店辦理換約手續，利佳公司於104年8月4日委由遠和法律事務所黃繼岳律師以遠岳字第00000000號律師函通知原告代表津饌火鍋店辦理換約事宜，原告則委由陳信亮律師以傳真文件回覆黃繼岳律師，同意由原告以津饌火鍋店代表人之地位辦理換約。

ŋ 原告主張津饌火鍋店為合夥事業，且其亦經合夥會議推選為合夥事業之執行人，自102年4月1日起擔任火鍋店董事長負責經營，但因合夥人即被告邱楊淵於102年10月起對外自稱係火鍋店代表人，而與登記名義人即其妻姊朱羿蓁共同霸佔火鍋店經營，原告乃代表火鍋店之合夥事業對邱楊淵提起確認伊與火鍋店間執行人之委任關係不存在之訴訟，經台灣台北地方法院104年度訴字第1423號審理後為原告勝訴之判決，然邱楊淵仍以朱羿蓁係登記負責人地位，與朱羿蓁繼續共同霸佔而侵害原告係火鍋店合夥事業代表人之經營權，原告乃訴請排除侵害，經台灣台北地方法院104年度訴字第4668號為原告勝訴之判決確定，原告聲請強制執行，經以105年度司執字第95929號受理，對朱羿蓁、邱楊淵二人強制執行排除侵害，並於105年11月22日強制排除二人之占有。

ē 原告於105年3月23日收受利佳公司於105年3月22日寄發台北西園郵局第34號存證信函，通知原告取回先前開立之租金支票，表示業已由朱羿蓁代表津饌火鍋店換約。

六、得心證之理由：

經查，原告主張之事實，業據其提出91年8月26日租賃契約書、100年6月24日租賃契約書、台北市商業處100年12月22日北市商一字第10000015396號函、委任董事長契約書、本院104年度訴字第4668號民事判決暨確定證明書、台北西園郵局第102號存證信函、台北中山郵局第1038號存證信函、律師函、律師事務所傳真文件、台北西園郵局第34號存證信函、朱羿蓁簽訂之租賃契約、台北中山郵局第632號存證信函

、本院105年度司執字第95929號執行筆錄、105年12月6日終止協議書、本院105年度重訴字第1368號民事判決暨確定證明書、月租95萬元之契約草稿、除戶謄本、繼承系統表、另案起訴狀等文件為證（107年度北簡字第15002號卷第29-187頁，本院卷第159、198、296頁），被告則以上揭情詞資為抗辯，並提出陳輝湧之繼承系統表為證（卷第314頁），是本件所應審究者為：陳輝耀究有無代表全體共有人與原告簽訂租賃契約之權限？原告主張陳輝耀為隱名代理，有無理由？本件有無爭點效之適用？原告請求被告連帶賠償預期轉租之租金損害，有無理由？以下分別論述之。

按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則。而本件兩造間之訴訟，原告乃係基於其與被告利佳投資股份有限公司、楊尚勳、楊尚祐、陳輝隆、張黎華(即陳輝湧之繼承人)、陳玉珊(即陳輝湧之繼承人)、陳世仁(即陳輝湧之繼承人)、陳世義(即陳輝湧之繼承人)、陳輝煌、陳彩鳳、陳科維（即金凱麗之繼承人）、陳伊星（即金凱麗之繼承人

）、楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱星、陳韻如、陳儀如等共有人間就系爭房屋之租賃關係所生之爭執，而與前訴訟（即本院105年度重訴字第1368號）為被告利佳投資股份有限公司、楊尚勳、楊尚祐、陳輝隆、陳輝湧、陳輝煌、陳彩鳳、金凱麗、楊娟娟、陳郭麗飾、陳昱星、陳韻如、陳儀如等共有人請求確認租賃關係不存在所生之爭執，經核前後訴訟之訴訟標的及當事人均相同，因此被告主張本件應有爭點效理論之適用，即非無據。

其次，依本院105年度重訴字第1368號民事判決理由記載略以：「觀諸陳輝耀與被告於91年8月26日及100年6月24日簽立之房屋租賃契約所載之『立租賃契約當事人』均為陳輝耀及被告，契約書內容亦未提及任一原告，有91年8月26日及100年6月24日房屋租賃契約書附卷可稽（見本院卷第10-12、45-49頁），實無從推導出陳輝耀有隱名代理原告締約之意。雖原告舉陳信亮律師事務所104年8月7日傳真文件乙份（見本院卷第86頁）為憑，資為佐證被告於簽訂100年6月24日租約明知陳輝耀係隱名代理原告而締約云云，然觀諸前開傳真文件內容記載：『貴大律師代理利佳投資股份有限公司就陳輝耀先生將台北市○○區○○○路○○○號、159號1樓房屋出租給黃國鐘乙案，因陳輝耀先生死亡而通知前往換約，當事人津饌火鍋店法定代理人黃國鐘表示同意…』，僅能推知於陳輝耀死亡後，利佳投資公司委由律師函知被告應與利佳投資公司締結新租賃契約，尚無從據以推斷於100年6月24日租約成立時，被告知悉或可得而知陳輝耀有代理原告之情。此外，原告既未就陳輝耀於簽約時有代理原告之意思及其代理之意思並為被告所明知或可得而知各節，舉證以實其說。則原告主張：100年6月24日租約之出租人為伊，陳輝耀乃隱名代理云云，殊無足取。是原告以其等為100年6月24日租約出租人身份終止100年6月24日租約，洵屬無據。」等語，此有該判決書在卷可按（北簡卷第169頁），而就陳輝耀是否隱名代理被告等共有人而與原告簽訂租賃契約等情，既經

前訴訟判決確定，並列為前訴訟之主要爭點，並由法院為實質上之審理判斷，此部分於本件即有其效力，因此，原告主張：「陳輝耀個人將系爭房屋出租原告，乃為隱名代理利佳公司等全體共有人出租給原告，利佳公司等全體共有人係租約上出租方之本人，於代理人陳輝耀死亡後，利佳公司等共有人即以本人即係出租人之地位…因此利佳公司所為終止租約之行為自不生效力。原告與陳輝耀所訂至111年8月31日期滿之租約，仍繼續有效存在…利佳公司等全體房屋共有人再於105年12月6日與被告朱羿蓁簽訂提前終止租約協議而收回系爭房屋，完全排除原告依原租賃權所得對租賃物之使用權，係屬共同侵害原告之租賃權」等語，即與前揭判決主要爭點之認定違背，即非足採，因此，本件並無從為陳輝耀隱名代理被告等共有人而與原告簽定系爭租賃契約之認定，是被告共有人主張其與原告間，並未有租賃關係存在之事實，應可確定。而原告既與系爭房屋共有人間並無租賃關係存在，則利佳公司及全體共有人本於其所有權之利用，與朱羿蓁於105年2月1日簽訂房屋租賃契約(北簡卷第123頁)，亦係本於共有人所有權之行使，自非屬侵害原告租賃權，是被告主張：原告與系爭房屋共有人間並無租賃關係存在，則利佳公司及全體共有人與朱羿蓁於105年2月1日簽訂房屋租賃契約，係本於共有人之所有權能之行使，自無侵害原告租賃權之情事等語，應堪採信，是原告聲明第1項之請求，即主張被告利佳公司及全體共有人與朱羿蓁、邱楊淵共同侵害其於系爭房屋之租賃權，而請求被告連帶給付28,230,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息損害，即非有據，應可確定。

ㄇ再者，依照依原告所提出台北市商業處函之記載，津饌火鍋店為朱羿蓁獨資經營之獨資商號，並非合夥（北簡卷第49頁），則利佳公司及全體共有人與津饌火鍋店即朱羿蓁於105年2月1日簽訂房屋租賃契約，亦難認為有何與登記相違背之情事，即難認為雙方簽訂房屋租賃契約係侵害原告租賃權利

之行為，是被告主張：朱羿蓁即以津饌火鍋店登記負責人名義出面與被告簽訂租賃契約，而實際使用系爭房屋者，亦為津饌火鍋店，並無任何侵害租賃權之行為，且依原告所稱系爭房屋一直為朱羿蓁以津饌火鍋店之名義占有使用，與原告之租賃權並無關連等語，即非無由，應堪採信；尤其，，原告所主張遭受租賃權利侵害者，乃原告與陳輝耀於100年6月24日所簽訂之租約，此與由利佳公司及全體共有人及津饌火鍋店朱羿蓁所簽訂之租賃契約之間，當事人並不相同，約定事項各別存在，且並無相互影響之結果，是無從認為利佳公司及全體共有人及津饌火鍋店朱羿蓁所簽訂租賃契約，即為原告租賃權利遭受侵害，應可確定；因此，原告上揭主張，尚非有據。

ē另外，原告與陳輝耀簽訂租賃契約之後，原告已經取得系爭房屋，原告並用以經營「詩妮女子美容院(西寧分店)」之營利事業，並於100年12月間將系爭房屋作為津饌火鍋店營業使用，並以朱羿蓁辦理獨資之營利事業登記之事實，為雙方所不爭執，而於原告取得系爭房屋及經營事業期間，因為就津饌火鍋店經營有爭執紛爭，經原告先後以火鍋店合夥事業對邱楊淵提起確認伊與火鍋店間執行人之委任關係不存在之訴訟，以及對朱羿蓁、邱楊淵二人起訴請求排除侵害(本院104年度訴字第1423號、104年度訴字第4668號)，原告均獲得勝訴判決確定，原告並聲請對朱羿蓁、邱楊淵請求排除侵害之強制執行，而於105年11月22日強制排除二人占有(本院105年度司執字第95929號)等情，業據原告提出上揭判決以資為據，因此，就原告與陳輝耀所簽訂之租賃契約而言，出租人已經依照租賃契約履行，而係承租人即原告就租賃物經營事業時與其營業事業其他人員之紛爭，是尚難認為有違反租賃契約之情形存在，應可確定；而且，原告與陳輝耀所訂立之租賃契約第5條第7項約定：「乙方非經甲方書面同意，乙方不得將租賃房屋之全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方式供他人使用或將租賃權讓與他人。」、第5條第8

項約定：「乙方如辦理營利事業登記，應以取得證照之公司或行號與甲方另行簽訂租約，否則視為乙方違反前項之約定。」等語，有該租賃契約在卷可按，而原告已經將系爭房屋作為津饌火鍋店營業使用，依照約定即應由辦理營利事業登記之朱羿蓁所獨資經營之津饌火鍋店簽訂租賃契約，方符合租賃契約書之約定，而實際上也已經由朱羿蓁以其獨資經營津饌火鍋店之名義，與利佳公司及全體共有人簽訂房屋租賃契約書(卷第123頁)，經核與原告與陳輝耀所簽訂租賃契約第5條第7、8項之約定相符，尚難認為有何違反約定之情事，而且，朱羿蓁與利佳公司及全體共有人簽訂房屋租賃契約書後，即應由其雙方依照所簽訂房屋租賃契約書履約或再行訂立新約履行，而不再援引原告與陳輝耀所簽訂租賃契約為約定，自無從依照該租賃契約為主張；從而，原告主張依照民法第226條、第227條、債務不履行損害賠償請求權之規定，對於陳輝耀之繼承人即被告陳科維、陳伊星請求賠償租賃權損害，即請求應連帶給付28,230,000元及按年息5%計算之利息，即非有據，應可確定。

七、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第185條及民法第226條、第227條之規定，請求　被告應連帶給付28,230,000元及按年息5%計算之利息，　被告陳科維、陳伊星應連帶給付28,230,000元及按年息5%計算之利息，　第1、2項被告任一人就上開金額如為給付，其餘被告於該給付範圍內免為給付之義務，為無理由，應予以駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第三庭　法　官　蘇嘉豐

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　　108　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　曾東紅