

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第380號

原告 劉奕良

訴訟代理人 何仁歲律師

被告 李榮華

訴訟代理人 包漢銘律師

上列當事人間確認租賃權存在事件，本院於民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條、第256條定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之，最高法院著有96年度台上字第471號判決意旨可資參照。查本件原告劉奕良起訴請求先位

01 被告游才明、吳松原、備位被告李榮華確認租賃權存在、損
02 害賠償，起訴時聲明為「(一)先位訴之聲明：1.確認原告對游
03 才明承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段000號房屋及其
04 基地全部民國109年5月1日起之租賃關係存在。2.吳松原於
05 原告租賃期間不得為妨害原告對門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○
06 路○段000號房屋及其基地全部之使用。(二)備位訴之聲明：
07 1.被告李榮華應給付原告新臺幣（下同）1,626,284元，及
08 自本民事起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算
09 之利息。2.原告願供擔保，請准為第1項聲明之假執行」等
10 語（見本院卷第9頁），於109年10月19日撤回對游才明、吳
11 松原之起訴及先位聲明，又於109年12月3日追加運發有限公
12 司（下稱運發公司）為被告，並分別於109年12月3日、110
13 年5月17日、111年3月31日變更聲明為：「一、被告、運發
14 公司應連帶給付原告1,626,284元，及自本民事起訴狀繕本
15 送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。二、原告願
16 供擔保，請准為第1項聲明之假執行」、「一、被告或運發
17 公司應給付原告1,626,284元，及自本民事起訴狀繕本送達
18 翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。二、原告願供擔
19 保，請准為第1項聲明之假執行」、「一、先位聲明：被告
20 應給付原告1,626,284元，及自本民事起訴狀繕本送達翌日
21 起，按週年利率百分之5計算之利息。二、備位聲明：運發
22 公司應給付原告1,626,284元，及自本民事起訴狀繕本送達
23 翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。三、原告願供擔
24 保，請准為假執行之宣告」等語（見本院卷第85頁至第86
25 頁、第235頁至第237頁、第354頁），復於111年3月31日當
26 庭撤回對運發公司之起訴，並於111年5月13日變更聲明為
27 「一、被告應給付原告1,626,284元，及自本民事起訴狀繕
28 本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。二、原告
29 願供擔保，請准為第1項聲明之假執行」。核原告追加運發
30 公司、撤回游才明、吳松原、運發公司或變更聲明均本於租
31 賃權受侵害之同一基礎事實，無礙於被告防禦及本件訴訟終

01 結者，依前述說明，於法並無不合，自應准許。

02 二、原告方面：

03 (一)原告與訴外人游承曉、葉添滄、吳松原、被告、游才明彼此
04 為友人關係，互相認識，95年被告向游才明承租門牌號碼宜
05 蘭縣○○鄉○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）及宜蘭
06 縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭基地），再由原
07 告、游承曉、葉添滄、吳松原、被告等人分租使用，原告於
08 104年經營鋼構屋之生產、製造，並於106年在該址經營好適
09 屋有限公司（登記負責人：劉溶萱，登記地址：宜蘭縣○○
10 市○○路00號），被告經營運發公司（登記負責人：李佳
11 穎，登記地址：宜蘭縣○○鄉○○路○段000號），游承
12 曉、葉添滄、吳松原亦在系爭房屋、系爭基地為不同之營
13 業，甚至有經營無障礙運輸之生通股份有限公司亦以此地為
14 宜蘭縣據點，運發公司實際經營者為被告，名義負責人李佳
15 穎為其女兒，好適屋有限公司為生產、銷售鋼構屋之業者，
16 實際經營者為原告，系爭房屋前方為3層樓之建物，1、2樓
17 作為辦公室使用，後方有工廠廠房與空地，原告有使用工廠
18 廠房生產鋼構屋，並在後方空地興建廠後屋、擺設鋼構屋成
19 品，原告、吳松原、被告均有承租系爭房屋之一部，原告向
20 被告承租系爭房屋、系爭基地，每個月給付被告2,500元，
21 原告承租期間使用被告設置之天車、工廠廠房、設備用以經
22 營事業，被告雖抗辯係由運發公司與游才明之間承租系爭房
23 屋、系爭基地之租賃契約，惟該公司實際經營者為李榮華，
24 且原告將每個月租金交予被告，並由被告簽名確認，縱然運
25 發公司與游才明簽立土地承租契約，原告使用系爭房屋、系
26 爭基地之權利來源仍係與被告間之租賃關係，且債之關係為
27 各自獨立判斷其效力，運發公司與游才明、兩造之間之租賃
28 並無聯立關係，故被告認租賃契約存在於原告與運發公司之
29 間云云，尚有誤解。

30 (二)由原告與訴外人簽立之合作契約，並投資資金在系爭房屋、
31 系爭基地後方興建展示屋，更為此製作巨幅帆布招牌等客觀

事實，在在都可佐證原告不僅承租辦公室作為辦公使用，也承租後方工廠生產鋼構屋、空地擺放展示鋼構屋製品，原告因與被告長年情誼，被告僅酌收每月2,500元之租金，原告既屬有償使用系爭房屋、系爭基地，與被告之間自有租賃契約存在，原告係非常相信被告而且兩人情如兄弟，所以才未特立字據，亦以每月2,500元象徵性的友情價獲得承租使用土地，甚至原告經營的好適屋公司(以其弟劉溶萱為負責人)與被告的運發公司(以其女李佳穎為負責人)係同為製造鋼構屋之行業，兩公司形式上為各自獨立公司，皆在系爭房屋、系爭基地上共用工廠、設備以生產，亦能在不同案子上一起合作共創最大利益，因原告與被告共同使用系爭房屋、系爭基地後方工廠設備生產鋼構屋，因被告不再經營甚至希望原告接手其公司，遂願將工廠設備讓與原告，使原告在系爭房屋、系爭基地上繼續經營，此可由原告承租系爭房屋、系爭基地並使用工廠、設備生產鋼構屋的事實，及宜慶公司出貨單記載發票地址即為系爭房屋門牌號碼，與製作之廣告看板金屬架及帆布從未經被告阻止可稽。是以，原告並非只有承租「辦公室一隅」，而係連同土地後方工廠、空地一併使用，並在會議上約定由原告接手承租人之地位，原告方興建廠後屋、製作看板，並繼續進貨在系爭房屋、系爭基地上之工廠進行生產，足生原告之信賴基礎，被告僅空言原告「僅承租辦公室一隅」云云，並無證據可佐，其說詞不足採信。

(三)因被告近年年事已高加上身體狀況每況愈下，被告考量原告經營事業認真負責，兩人曾於107年7月討論使原告加入合夥經營被告的運發公司，108年過年期間被告中風先後住進羅東聖母醫院、羅東博愛醫院，即有萌生退休之意，108年3月間，原告、吳松原曾前往醫院探視被告，被告基於上開考量，表示要將系爭房屋、系爭基地上之工廠、設備，無條件轉讓予原告，並建議原告：「我看好你可以成就一番天地，未來我打算讓你繼續使用土地，你可以引進投資在這裡蓋鋼構樣品屋供人參觀選購，壯大你的事業」，原告遂信任被告

之言在系爭房屋、系爭基地上進行投資，如與訴外人侵略未來藝術沙龍有限公司進行策略聯盟，在各自土地上彼此展示雙方的商品，並投資資金在系爭房屋、系爭基地後方興建展示屋，原告更為此製作巨幅帆布招牌，吸引鄰近之高速公路宜蘭交流道用路人注意，被告並於108年7月15日上午10時，由其妻高淑真女士陪同，召集原告、葉添滄、邱勝雄、游承曉、吳松原在系爭房屋開會，向與會人員表示欲將系爭房屋、系爭基地上之廠房、設備、工具、材料、折疊屋半成品等所有權，全部無條件轉讓給原告，其有向原告表示欲讓原告接手運發公司，並於108年11月1日由原告開始承接被告在系爭房屋、系爭基地上之一切權利，獲與會人員全數無異議通過，雖被告之108年10月16日五結二結郵局168號存證信函記載：「二、本人確實於108年7月15日會中詢問台端是否願意承接運發公司營運，於台端當場表示拒絕，本人即再無此意」，然由證人陳美英、游承曉證述及108年7月15日會議紀錄與與會人員照片，亦可佐證當天確實有開會之事實，就承接運發公司營運而言，被告既有意要使原告承接，自然包含承接公司之資產與承租人地位，方能達到承接公司之目的，惟原告因已有好適屋公司，不需要再一個運發公司的名稱，遂婉拒被告要原告承接公司名稱的好意，並表示「感謝李董的厚愛，今天因李董身體健康因素承讓這裡的一切，向大家宣布無條件轉讓給我」、「生財設備的分配問題，我沒有意見」等語，然同意原告繼受承租人地位與生產廠房、天車等設備，方有高淑真與原告於108年9月5日之LINE對話紀錄、108年10月8日宜蘭東港路郵局112號存證信函之由來，雖證人游承曉已不復記憶108年7月15日開會內容，然既然有開會之事實及被告存證信函自承，則被告確有在開會時向原告表達由其繼受被告承租人地位，應無疑義。被告雖抗辯否認會議紀錄真正云云，惟被告不否認有該次會議的存在，且原告、吳松原、游承曉均有看過會議記錄並簽名，若無看過會議記錄，3人應不致簽名，當天會議的結論即係要由原告繼受系

01 爭房屋、系爭基地承租人地位，自不待言。又從高淑真與原
02 告108年9月5日LINE紀錄，原告先以電話詢問高淑真，高淑
03 真再回以：「劉總：運發的續約是106年5月1日至116年4月3
04 0日止」，並佐以被告提出之運發公司與游才明之租賃契
05 約，則原租約確實存在且存續期間至116年4月30日止，原告
06 與被告於108年7月15日，已就「系爭房屋、系爭基地由原告
07 繼受承租」一事達成意思合致，則被告為達成兩造之約定使
08 原告繼受系爭房屋、系爭基地之租約，自應多所協助原告繼
09 受租約，而非逕行終止運發公司與游才明之租約並另找吳宗
10 原承租，以此方式剝奪原告承租人之地位，108年9月間，被
11 告竟欲片面終止與游才明之承租契約，原告為此偕同訴外人
12 陳美英、林棋山前往被告家中拜訪關切此事，其配偶高淑真
13 表示，其與游才明續租的租賃期間係106年5月1日至116年4
14 月30日，經原告多次拜訪勸說，被告仍置若罔聞，原告不得
15 已即於108年10月8日寄發存證信函通知被告違約之嚴重性，
16 被告雖以108年10月16日五結二結郵局168號存證信函否認承
17 租關係，然系爭房屋、系爭基地使用狀態仍繼續中，未有變
18 動。甚者，原告與游才明夫妻於109年1月25日農曆大年初一
19 時，曾在系爭房屋、系爭基地後方工廠見面，游才明表示其
20 與被告之租約將提前於109年4月30日終止，109年5月1日起
21 就出租系爭房屋、系爭基地給原告，租期3年、每月租金亦
22 為6萬元，其他條件均與被告承租時相同，並得原告當場表
23 示同意，期間原告還多次與游才明提及前開承租之事（如1
24 月31日大年初七原告與游才明夫妻在壯圍郵局巧遇、2月14
25 日上午10時游才明夫妻特地前來原告辦公室重提此事，當時
26 陳美英也在場），游才明夫妻都說租賃關係由109年5月1日
27 開始，租約條件大致已談妥，109年5月4日吳松原先以存證
28 信函佯稱其於109年4月10日與游才明就系爭房屋、系爭基地
29 成立租賃契約，要原告於2日內搬離，游才明亦以存證信函
30 佯稱業於109年4月9日解除與運發公司之租賃契約，因被告
31 突然解除與地主游才明之契約，未安排原告繼續承租系爭房

01 屋、系爭基地，使吳松原僭以承租人地位自居，而造成原告
02 不能使用系爭房屋、系爭基地進行生產、營業之損害，被告
03 違反其與原告約定之舉，顯屬可歸責於被告之事由之不完全
04 給付，自構成民法第227條債務不履行，原告並依關於給付
05 不能規定，請求被告債務不履行之損害賠償。

06 (四)因原告占有權源係來自被告與游才明長達10年之租賃契約，
07 被告逕自與游才明終止租賃關係，使原告無法繼續在系爭房
08 屋、系爭基地上使用收益，原告自得依債務不履行之規定向
09 被告請求損害賠償，被告向游才明承租系爭房屋、系爭基
10 地，租賃期間自106年5月1日至116年4月30日，而原告向被告
11 承租系爭房屋、系爭基地，雖未約定租賃期間，惟原告均有
12 給付被告租金，被告並在載有「茲收到原告先生繳交○年
13 ○月份工廠租金（壯圍鄉大福路三段256號）計新台幣貳仟
14 伍佰元整」之收據上簽名，其更曾召開會議希望原告能接續
15 承租，更可認定兩造之間確有就系爭房屋、系爭基地有不
16 定期次承租關係存在，原告前因信賴被告允諾原告可使用土地
17 至116年，方與合作廠商簽立契約，並投入資金興建土地後
18 方廠後屋，購置設備與器材準備擴大營業，竟遭被告聯手以
19 突然更換承租人之方式強制要原告遷出，本件更令人擔心係
20 被告、游才明、吳松原恐利用逕自更換承租人之舉，行霸佔
21 原告投資之實，原告與被告就系爭房屋、系爭基地之次承租
22 關係，顯係被告逕自提前與游才明終止租賃契約，導致原告
23 不能依照向被告承租之權利繼續使用系爭房屋、系爭基地，
24 原告自得聲明請求被告債務不履行之損害賠償，詳如附表所
25 示。

26 (五)聲明：1.被告應給付原告1,626,284元，及自民事起訴狀繕
27 本送達被告翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。2.原
28 告願供擔保，請准為第1項聲明之假執行。

29 三、被告方面：

30 (一)被告為運發公司執行長，曾代表運發公司向游才明承租系爭
31 房屋、系爭基地，租賃期間為106年5月1日至116年4月30日

01 止，租金前5年為每月5萬元，第6年以後為6萬元，原告多次
02 來訪被告稱「因投資生意失敗，賠了很多錢」，要求被告將
03 運發公司辦公室撥出一隅供其使用，被告因一時善念，答應
04 其請求，因此去運發公司將辦公室一隅供其使用，每月象徵
05 性收受2,500元之租金，108年2月間被告因急性腦血管阻塞
06 中風，無法工作，108年7月15日被告身體稍事恢復，曾邀集
07 友人至運發公司談洽，期間曾有詢問原告是否有意承租運發
08 公司，經原告當面拒絕而作罷，嗣後因被告無法支付租金，
09 而代表運發公司與游才明終止租約在案，原告承租對象為運
10 發公司並非被告，原告所承租之範圍，亦僅有辦公室一隅，
11 原告所述可使用系爭房屋、系爭基地云云，與事實不符，此
12 一部分，從每月僅收象徵性租金2,500元，即可窺知一二，
13 縱然運發公司與原告有租賃關係存在，其租賃契約亦僅存在
14 於辦公室一隅，被告曾於108年10月16日因為原告違法使用
15 系爭基地，曾以存證信函要求原告撤離，簡言之，本件實難
16 因原告提出使用範圍之照片(違法使用)而變更其標的為使用
17 面積全部。

18 (二)108年2月3日被告中風，108年7月15日被告透過配偶高淑真
19 邀集原告、吳松原、游承曉等人在運發公司會面，會議中被
20 告表示將運發公司由其承接，且因9月以後所有租金及費用
21 亦由其承擔負責，不意原告表示：「何德何能承接運發公
22 司」而加以拒絕。因此，原告與被告並無轉讓運發公司股權
23 之協議，原告所舉會議記錄記載與事實不符，且並無被告、
24 被告配偶高淑真之簽名，為其事後所製作，被告否認其真
25 正。

26 (三)嗣後被告因無法繼續處理運發公司之相關事宜，因此於109
27 年4月9日與地主游才明終止租賃關係，並協調將來之承租人
28 讓原告繼續使用系爭房屋(但租金部分不方便介入)，被告代
29 表運發公司終止系爭房屋、系爭基地之租賃關係，且亦協調
30 承租人繼續供其使用原辦公室桌椅，而後之承租人吳松原亦
31 有意讓原告繼續使用辦公室一隅，為遭其拒絕，固尚難稱被

01 告有違約之事實，被告亦否認原告所稱轉讓運發公司股權之
02 協議，因此自始既無該部分約定存在，自難令被告負債務不
03 履行之責任。

04 (四)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
08 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
09 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令
10 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
11 (參見最高法院72年度台上字第4225號民事裁判意旨)。次按
12 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
13 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付
14 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227
15 條亦定有明文。而債權人得依此規定請求債務不履行之損害
16 賠償，亦須其所受之損害與債務不履行（給付不能、給付遲
17 延或不完全給付）有相當因果關係，始足當之（最高法院95
18 年度台上字第2885號裁判要旨參照）。而所謂相當因果關係
19 乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關
20 係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關
21 係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀
22 存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智
23 識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱
24 之；若侵權或債務不履行之行為與損害之發生間，僅止於
25 「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」
26 者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被
27 害人所生損害之共同原因（最高法院101年度台上字第443號
28 裁判要旨參照）。

29 (二)原告主張運發公司向游才明承租系爭房屋、系爭基地，租賃
30 期間為106年5月1日至116年4月30日止，租金前5年為每月5
31 萬元，第6年以後為6萬元等情，並有房屋租賃契約書1份附

01 卷可參（見本院卷第131頁至第137頁），此為被告所不否
02 認，此部分之事實，應堪認定。

03 (三)原告主張：曾向被告以每月2,500元租賃系爭房屋、系爭基
04 地，並非僅限辦公室一隅，且出租人為被告云云，並提出收
05 據為證（見本院109年度宜司調字第130號卷第16頁至第18
06 頁）。惟據證人高淑真於本院審理時證述：運發公司的實際
07 負責人是被告，運發公司所租的系爭房屋是由運發公司租給
08 原告，原告在給付租金的時候，伊跟原告經手的時候，伊有
09 開發票給原告，發票是用運發公司的名義開立的，這是原告
10 要求的，上面是用買受人是好適屋公司，好適屋的買受人也
11 是原告要求記載的，原告說要報帳等語（見本院卷第388頁
12 至第389頁），雖原告所繳交之租金2,500元係由被告簽收，
13 然被告為運發公司之實際負責人，其於收款人處簽名，本即
14 無法遽以推論出租人為被告，況且觀諸原告繳交108年1月至
15 9月之租金共計22,500元（計算式：2,500元 $\times$ 9＝22,500
16 元），開立發票者即為運發公司，此有統一發票附卷可參
17 （見本院109年度宜司調字第130號卷第16頁），若出租人為
18 被告，原告虛偽以第三人開立發票作為營業上之支出項目，
19 豈不是涉有逃漏稅捐之虞？足認被告所辯係由運發公司出租
20 予原告所經營之好適屋有限公司一節，應認屬實。再者，原
21 告與運發公司間就租賃標的物之範圍雖未訂立租賃契約，然
22 觀諸原告每月僅繳交2,500元之租金，而運發公司每月係以5
23 0,000元、60,000元不等之租金向游才明承租系爭房屋、系
24 爭基地，以原告每月繳交之租金僅有總租金20分之1，足認
25 運發公司再轉租於原告之範圍應僅限於辦公室一隅，縱使被
26 告曾讓原告使用系爭基地堆置物品，自無法據此即推論原告
27 給付之租金2,500元包含承租系爭基地。

28 (四)原告雖主張：運發公司在經營時是做折疊屋的行業，被告並
29 於108年7月15日上午10時，由其妻高淑真女士陪同，召集原
30 告、葉添滄、邱勝雄、游承曉、吳松原在系爭房屋開會，向
31 與會人員表示欲將系爭房屋、系爭基地上之廠房、設備、工

具、材料、折疊屋半成品等所有權，全部無條件轉讓給原告，並由108年11月1日由原告開始承接被告在系爭房屋、系爭基地上之一切權利，獲與會人員全數無異議通過云云，惟觀諸證人高淑真於本院審理時證述：被告之前用女兒的名義承租系爭房屋、系爭基地，有將辦公室的一小部份出租給原告，租金每個月2,500元，被告於108年2月6日中風，在醫院治療5個月，這段時間無法到公司去處理業務，被告在108年6月29日出院以後，於108年7月15日回到公司開1個小型座談會，認為他無法繼續營業，所以座談會上被告有詢問原告有沒有意思要接棒運發公司營業，原告就拒絕，108年7月15日的座談會，有伊、被告、原告及葉添滄、吳松原、邱勝雄、游承曉在場，當天被告是只有詢問原告而已，沒有問其他的人，而且不是詢問租地的事情，是問原告要不要接棒運發公司繼續在那邊營運，因為被告認為原告也是對改貨櫃屋有興趣，被告捨不得把公司結束掉，才會詢問原告，當時有1個但書，運發公司的約期雖然還沒有到，但是也要房東願意才能執行，只有問說原告是否願意承受，還沒有講到細部的設備、廠房、工具這些內容，被告當天就明確表示不接棒運發公司，被告回來跟伊討論說公司既然沒有辦法繼續營業，想要結束營業，因為還有分租給生通公司，約期是在109年4月才到期，所以這段期間的房租每個月都是由運發公司去支付，109年5月1日開始運發公司就沒有再繼續承租房子，過程中被告沒有跟原告承諾要將系爭房屋、系爭基地改由原告承租，因為108年7月15日座談會原告當場拒絕，之後原告還有到伊家，第1次是帶陳美英到伊家嚷嚷，說陳美英是表妹，叫伊不能把公司退租，而且要求要將負責人改由原告擔任，當場被被告拒絕，因為原告拒絕在先，不接棒運發公司，怎麼可能再將運發公司交給他，第2次本來原告又說要到伊家，但伊拒絕，原告說伊連溝通的機會都不給他，他一定要來，伊跟原告說被告身體不好，所以原告就有到伊家樓下中庭，原告沒有事先告知，就邀蘇澳鎮林棋山議員來找

伊，結果伊跟林棋山說明原委，林棋山很公正的說不會因為原告是他的親戚，他要講公道的話，之後原告就沒有再到伊家了，伊與原告的LINE對話紀錄，當時有說伊要半年的時間看一下被告的狀況，就是因為生通公司的關係，所以租約不會提前解約，而且伊當時也有說要看屋主同不同意，剛好是在生通公司約期到的時候伊才解約，是5月解約的，沒有跟原告講確切的時間，但是有跟原告講生通約期到期的事情，這件事情原告自己也很清楚，因為原告當時也都一直在辦公室那邊等語（見本院卷第386頁至第390頁），證人游承曉於本院審理時證述：108年間伊有使用系爭房屋，被告借給伊使用，使用的面積是1個辦公室，大概幾坪，被告跟伊是好朋友，伊只有繳電費及水費，被告生病住院以後，被告沒有跟伊提到說要把廠房交給他人的事情，哪一天伊忘記，是有一天有開過會，是大家約好一起開會，當天被告說什麼內容，時間太久伊不是很清楚，開會的時候，原告有答應要承接廠房這件事情嗎？這伊不知道，好像沒有，開會的時候好像有講到這件事情，但伊現在不是很確定，伊現在沒有在該處使用，後來就講到誰要承租，誰又要承租，因為伊只有使用1個辦公室大小而已，所以伊就沒有再去使用，伊大概使用到108年年底，109年初伊就搬到天送埤，後來伊知道發生廠房承接的問題，但是內容真的太複雜了，伊也沒有去瞭解，因為大家都是好朋友，（提示會議記錄）這份會議記錄不是當天做好的，是過了一段期間原告說要留會議記錄，伊當時有大致看一下，但是現在伊都忘記了，現在看這格式好像怪怪的，當時只有3個人簽，因為伊等3個人都還在該處，所以原告就說伊等3個人簽好再拿去給別人簽，至於是否為當天的內容，好像是這樣，但有一句話寫說全部都由原告處理，這部分伊不太確定，伊不太記得被告是否在當天有跟原告說要將廠房希望由原告來處理，伊不記得原告有沒有及時回答，伊沒有聽到有誰指定要做會議記錄，會議記錄是之後才做出來的，伊確定伊是補簽名的，是原告說要做一下會議

01 記錄等語（見本院卷第310頁至第312頁），108年7月15日上
02 午10時，兩造及高淑真、葉添滄、邱勝雄、游承曉、吳松原
03 等人雖有在系爭房屋開會，然據證人高淑真、游承曉證述之
04 內容可知，該日並無達成由原告承接運發公司及改由原告承
05 租系爭房屋、系爭基地之決議，原告主張因108年7月15日之
06 決議，始為附表所示之投資，自屬無據。

07 (五)至於證人陳美英於本院審理時證述：伊之前是原告的職員，
08 應該是108年年初的時候，做到109年年底疫情發生前，伊在
09 公司擔任跟廠商接觸，例如訂貨之類的工作，被告住院是在
10 108年年初過年的時候，好像是除夕前一天住院的，當時好
11 像是2月，因為被告跟原告是合夥關係，被告生病，表示無
12 法承接工作，所以有叫原告去承接廠房，回來有討論，108
13 年5月份伊、原告去探望被告，被告叫原告承接廠房，原告
14 就說要先去整理一下廠區，所以是5月份回去整理廠區後才
15 開始使用的，原告在系爭房屋、系爭基地有生產鋼構屋，也
16 是5月以後，後來在108年7月15日有開會，伊是負責紀錄的
17 人，那天在場的人有7、8人，主要是討論被告要把整個廠區
18 給原告承接，游承曉、被告也有承接腳踏車的工作，被告的
19 發票本來有給游承曉開，就是赤兔馬，但是那天就說不要再
20 給游承曉開了，當天主要是說廠房的交接，就是要給原告，
21 被告沒有提到原告去承接相關設備或廠房需要給付多少金
22 錢，對於承接的工作，也沒有說到由原告或者是被告、運發
23 公司簽立正式的合約，被告及他太太就是說廠房的所有設
24 施、未完成的成品，由原告承接，無條件使用，108年7月15
25 日當天被告是無償將所有的設備讓給原告，當下工程就只有
26 1個天車、3個未完成的折疊屋及一堆廢鐵，天車是原告在使
27 用的，因為折疊屋還沒有完成，1個要完成大概還要再花50
28 萬元，108年7月15日會議沒有主席，也沒有主持人，不是閒
29 聊的性質，是有主題的會議，被告是發起人，伊有當場做紀
30 錄，是在場書寫的，沒有人指定伊做紀錄，只是伊的習慣，
31 翻成電腦打字沒有人指示伊做的，但打字是原告打的，是原

告拿去給游承曉、吳松原簽名的，伊在108年剛任職的時候，原告沒有使用天車，被告生病以後，之後原告跟被告沒有再洽談廠房承接的事宜，該份會議記錄是伊做的，最原始完成的就是這3張內容，當下沒有簽名，大概2、3天後完成，就簽了3個人之後，後來又拿給被告簽名，被告就說不出租了，就不簽名，伊在場做會議記錄沒有錄音，伊在現場有做初稿，然後再回去整理一下完成，因為開會也是很臨時突然說要開會的，108年7月15日會議紀錄有提到系爭房屋要給原告承接，說10月份開始房租就要由原告去支付，要交接的物品為1個天車、3個折疊屋及廢鐵，（原證22號對話紀錄）這是伊跟游才明太太的對話，109年農曆過年的大年初一，因為當時他們來廠區整理花，伊在廠區拜拜，剛好遇到他們與他們聊天，游才明有曾經口頭跟原告約定，要將系爭房屋讓原告承租，他們只是口頭承諾，因為當時地主有去廠區，所以游才明有跟原告說願意將廠房承租給原告云云（見本院卷第304頁至第309頁），並有會議記錄1份附卷可佐（見本院109年度宜司調字第130號卷第24頁），然證人陳美英所證述兩造為合夥一節，已與事實不合，觀諸兩造於108年7月15日開會時並無錄音，自無從確認該日與會者談話之內容為何，且該份會議記錄上無被告之簽名，亦無從認定被告當日有與原告達成由原告承接運發公司之合意，該份會議記錄雖有原告、游承曉、吳松原之簽名，然運發公司為被告實際經營之公司，游承曉、吳松原均非運發公司之股東或合夥人，運發公司要由何人承接，本即只有被告或運發公司之法定代理人可做決定，該份會議記錄記載「大家無異議通過」，自屬無稽；況縱使該次會議中被告同意由原告承接運發公司此一原則性事項，然關於承接運發公司何種資產、工具、營業項目及對於運發公司之債務、租約要如何處理，原告共需以多少金額承接或者被告願意無償贈與原告（贈與稅如何處理），諸如種種相關行政程序或私法上契約轉讓，此等涉及兩造間彼此重大權利義務事項，自會就細節先做討論

01 並以書面詳加約定，以釐清法人移轉後彼此間之權利義務歸
02 屬，然均未見原告主張兩造於上開座談會後有曾就細部內容
03 討論，或曾以書面確認詳細內容，顯見兩造於108年7月15日
04 並無達成共識，始會無約定後續之細節洽談，足認被告辯稱
05 因原告於108年7月15日開會時拒絕承接運發公司一節，應為
06 真正，是原告僅以內容不詳、無兩造簽名之會議記錄，認定
07 被告已經運發公司之所有資產轉移予原告，自屬無據。再
08 者，依證人陳美英上開所述，該份會議紀錄於幾天後做成由
09 原告交付予被告簽名，然被告表示不願意出租廠房而不願意
10 簽名，足認原告於108年7月間即知悉被告沒有意願協助原告
11 向游才明承租系爭房屋、系爭基地，然原告就附表所為之支
12 出，多數均在108年8月以後，此有估價單、匯款回條聯、收
13 據、匯款申請書、免用統一發票收據、對帳單、出貨單附卷
14 可佐（見本院109年度宜司調字第130號第38頁至第96頁背
15 面），於原告表明不願意承接運發公司下，被告亦無義務協
16 助原告獲得游才明之同意承租系爭房屋、系爭基地，原告仍
17 違反被告之意向為附表所為之支出，自無從認定原告係因信
18 任108年7月15日之會議討論而受有損害，況系爭房屋、系爭
19 基地之租賃人轉換成原告或好適屋有限公司，新租約涉及第
20 三人即地主游才明是否同意，自需由原告與游才明就新租約
21 締結條件取得共識，而非被告可代為決定，且原告與被告之
22 配偶高淑真於108年9月5日之LINE對話紀錄，經高淑真表示
23 「劉總：運發的續租約是106年5月1日至116年4月30日
24 止」，原告即表示「收到，謝謝！明早09：30到貴府時來討
25 論」，此有LINE對話紀錄附卷可佐（見本院109年度宜司調
26 字第130號卷第29頁），堪認原告知悉新租約之部分仍須重
27 新討論，否則以原告於訴訟中一方面主張沒有要承接運發公
28 司之名稱，然要無償承接運發公司於系爭房屋、系爭基地上
29 之資產、承租權利，則原告將來在系爭房屋、系爭土地上與
30 出租人發生權利糾紛，豈不是均仍須由運發公司負擔賠償責
31 任？而原告未能承租系爭房屋、系爭基地之理由為何，並未

見原告舉證證明係可歸責予被告所造成，是原告主張於108年7月15日座談會被告承諾將系爭房屋、系爭土地之承租權無償移轉予原告，導致原告為附表所為之支出，需負擔債務不履行之損害賠償，自屬無據。

五、從而，原告依據債務不履行之法律關係提起本訴，請求被告給付原告1,626,284元，及自民事起訴狀繕本送達被告翌日起，按週年利率百分之5計算之利息，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果並無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
民事庭 法 官 張淑華

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 111 年 8 月 11 日
書記官 謝佩欣

附表

(1)廠後屋興建成本（原證16號）：因成為土地上定著物而無法拆遷或拆遷費用甚鉅

證號	廠商	內容	金額
16-1	詠薪窗簾社蔡勇郎	108.10.17單據	30,040元
	詠薪窗簾社蔡勇郎	108.12.11單據	25,300元
16-2	吳冠銘	109.01.04收據	25,000元
16-3	漢志工程行陳宜東	108.08.26匯款單	100,000元

	漢志工程 行陳宜東	108.11.01匯款單		100,000元
	漢志工程 行陳宜東	109.01.20匯款單		100,000元
16-4	鑫榮企業 社余鑫陽	108.07.02 簽收單	108.09.09 匯款	3,500元
	鑫榮企業 社余鑫陽	108.07.23 簽收單		4,500元
	吊工	108.08 估 價單	108.11.01 匯款	5,000元
	鑫榮企業 社余鑫陽	108.09.24 簽收單		6,000元
16-5	張振發	時間不明請款單		33,500元
	張振發	估價單暨108.09.09匯 款單		73,800元
16-6	信昌鋁門 窗行	估價單		58,186元
	未具名	108.09.05估價單		15,189元
16-7	李志宏	108.10.15收據暨請款 單		15,000元
16-8	鼎鈞企業 社	108.09.02匯款單暨銷 貨憑單		11,695元
16-9	台信水泥 製品有限 公司	109.01.20匯款單		8,000元
16-1 0	太乙水電 材料行	108.12.18出貨單		5,200元

(續上頁)

01

16-1	藍文賢	108.11.30收據	51,755元
1	藍文賢	109.01.20明細與簽收	12,170元
16-1	林耕鵬	108.07.24收據	7,000元
2			
合計			690,835元

02 (2)廣告帆布製作成本(原證17號):因廣告帆布印上系爭房
03 屋、系爭基地門牌號碼,若更換地址則無法使用
04

證號	廠商	內容	金額
17-1	丹青實業社	108.09.19單據	30,000元
	丹青實業社	108.11.01單據	43,000元
17-2	統業廣告社	108.09.06單據 帆布訂金	50,000元
合計			123,000元

05 (3)生產鋼構屋材料進貨成本(原證18號):僅原告工廠得以將
06 材料組裝生產鋼構屋
07

證號	廠商	內容	金額
18-1	鏈達企業有限公司	108.07對帳單與出貨單	45,060元
	鏈達企業有限公司	108.08對帳單與出貨單	6,267元
	鏈達企業有限公司	108.09對帳單與出貨單	29,762元
	鏈達企業有限公司	108.10對帳單與出貨單	180,191元
	鏈達企業有限公司	108.11對帳單與出貨單	138,783元

01

	鏈達企業 有限公司	108.12對帳單與 出貨單	89,069元
	鏈達企業 有限公司	109.01對帳單與 出貨單	41,241元
18-2	宜慶張維 玲陳漢志	108.10.05 匯款 單與請款單	76,756元
18-3	榮德鋼鐵 材料行李 陽洲	108.09估價單與 108.11.01 匯款 單	60,810元
	榮德鋼鐵 材料行李 陽洲	108.10估價單與 108.11.29 匯款 單	63,700元
	榮德鋼鐵 材料行李 陽洲	108.11估價單與 108.12.31 匯款 單	80,810元
合計			812,449元

02 (4)所失利益：暫不於本訴訟請求。

03 (5)綜上，原告得請求損害賠償金額為：690,835元+123,000元+8

04 12,449元=1,626,284元