

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1447號

原告 力麒建設股份有限公司

法定代理人 郭濟綱

訴訟代理人 許朝昇律師

被告 悅心記憶文化有限公司

法定代理人 陳玠甫

被告 張又穎即果然文創志業社

夜奔有限公司

上一人

法定代理人 黃鴻璽

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告悅心記憶文化有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○○○○○號房屋騰空遷讓返還與原告。
- 二、被告悅心記憶文化有限公司應給付原告新臺幣壹佰捌拾貳萬元，及自民國一一四年八月二十九日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾捌萬元。
- 三、被告張又穎即果然文創志業社應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號房屋騰空遷讓返還與原告。
- 四、被告夜奔有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號房屋騰空遷讓返還與原告。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

- 01 六、本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣柒佰零伍萬陸仟元  
02 為被告悅心記憶文化有限公司供擔保，得假執行。但被告悅  
03 心記憶文化有限公司如以新臺幣貳仟壹佰壹拾陸萬柒仟陸佰  
04 貳拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 05 七、本判決第二項所命給付，於原告以新臺幣陸拾壹萬元及自民  
06 國一一四年八月二十九日起至返還第一項所示房屋之日止，  
07 按月以新臺幣玖萬參仟元為被告悅心記憶文化有限公司供擔  
08 保後，得假執行。但被告悅心記憶文化有限公司如以新臺幣  
09 壹佰捌拾貳萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 10 八、本判決第三項所命給付，於原告以新臺幣參佰捌拾玖萬元為  
11 被告張又穎即果然文創志業社供擔保，得假執行。但被告張  
12 又穎即果然文創志業社如以新臺幣壹仟壹佰陸拾陸萬肆仟柒  
13 佰貳拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 14 九、本判決第四項所命給付，於原告以新臺幣參佰壹拾柒萬元為  
15 被告夜奔有限公司供擔保，得假執行。但被告夜奔有限公司  
16 如以新臺幣玖佰伍拾萬貳仟玖佰零肆元為原告預供擔保後，  
17 得免為假執行。

## 18 事實及理由

### 19 壹、程序事項

- 20 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
21 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
22 款定有明文。查原告原起訴聲明：(一)被告悅心記憶文化有限  
23 公司（下稱悅心公司）應將門牌號碼臺北市○○區○○街0  
24 段000○○000號房屋（下稱逕以門牌稱之，並合稱系爭房屋）  
25 裝潢拆除、回復原狀，併將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)  
26 悅心公司應給付原告新臺幣（下同）182萬元，及自起訴狀  
27 繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告28萬  
28 元（見本院卷第12頁）；嗣追加被告張又穎即果然文創志業  
29 社（下稱張又穎）、夜奔有限公司（下稱夜奔公司）為被  
30 告，並變更聲明為：(一)悅心公司應將系爭房屋騰空遷讓返還  
31 與原告。(二)悅心公司應給付原告182萬元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告28萬元。(三)張  
02 又穎應將235號房屋騰空遷讓返還與原告。(四)夜奔公司應將2  
03 37號房屋騰空遷讓返還與原告。(五)原告願供擔保，請准宣告  
04 假執行（見本院卷第355至356頁）。經核原告上開所為追加  
05 被告、變更聲明，於變更前後所主張均係基於相同之基礎事  
06 實，核於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，其訴之變  
07 更程序自無不合，應予准許。

08 二、夜奔公司經合法通知，均未於言詞辯論期日到場；悅心公  
09 司、張又穎則均未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事  
10 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造  
11 辯論而為判決。

## 12 貳、實體事項

13 一、原告主張：伊於民國113年7月1日與悅心公司簽訂場地租賃  
14 意向書（下稱系爭意向書），約定伊同意將系爭房屋交由悅  
15 心公司暫存音響設備、餐桌椅等物品，並待伊完成系爭房屋  
16 修復後再利用工程及使用執照核發後，雙方再依照系爭意向  
17 書附件一所示之框架簽訂租賃契約。詎悅心公司未經伊之同  
18 意，於114年1月間即自行裝潢系爭房屋，且張又穎於235號  
19 房屋經營「舉人豆花-大稻埕店」，顯然違反系爭意向書第3  
20 條之約定。又伊於114年3月17日取得系爭房屋之使用執照  
21 後，悅心公司應於2個月內與伊簽訂租賃契約，然悅心公司  
22 仍置之不理。伊遂於114年6月26日寄發律師函與悅心公司終  
23 止系爭意向書約定，悅心公司即無占有系爭房屋之法律上原  
24 因。然悅心公司迄今仍無權占有系爭房屋，每月受有28萬元  
25 相當於租金之不當得利，伊自得依民法第767條第1項前段、  
26 中段及第179條之規定，請求悅心公司應將系爭房屋騰空遷  
27 讓返還與伊，並應給付伊182萬元暨自起訴狀繕本送達翌日  
28 起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付伊28萬元相當於租金之  
29 不當得利；張又穎應將235號房屋騰空遷讓返還與伊；夜奔  
30 公司應將237號房屋騰空遷讓返還與伊等語。並聲明如主文  
31 第1至4項所示。

01 二、各被告答辯如下

02 (一)悅心公司則辯稱略以：原告告知伊可洽談系爭房屋租賃事宜  
03 後，就已將原先兩個營業所終止合約。嗣因原告一直無法取  
04 得系爭房屋正式之使用執照，導致系爭房屋無法使用，兩造  
05 才先以簽立系爭意向書之方式明訂系爭房屋之租賃條件。兩  
06 造簽訂系爭意向書後，伊發現原告並未積極申辦系爭房屋之  
07 使用執照，且於簽約前，伊就告知原告系爭房屋嚴重積水及  
08 漏水，並向原告表明會先找施工人員進行維修及與合作單位  
09 開始運營，原告不但同意，且表示承包商有嚴重之問題，是  
10 以前老闆留下來的，對伊的處境感到抱歉等語，原告還會刻  
11 意提醒伊要避開檢查。於系爭房屋裝修完成開始展覽時，伊  
12 邀請原告到現場走走，原告還告知伊會繼續申請使用執照。  
13 詎經伊協助原告取得使用執照後，原告不停更改租賃合約之  
14 內容，導致迄今兩造仍未簽訂正式租賃合約。兩造雖未簽訂  
15 正式租賃合約，但依照雙方往來的對話記錄及伊所做之事  
16 情，已經是「準房客」、「準租賃契約」之關係，過程中兩  
17 造不斷溝通租賃合約內容，並無因系爭意向書時效終止而停  
18 止。原告遲於114年7月21日才安裝系爭房屋之電表，而空調  
19 管道如今仍尚未完成，伊迄今都無法完整及合規之使用系爭  
20 房屋。原告不在乎伊之損失及權益，且所提之補償金額計算  
21 有誤，故希望以原先雙方簽訂之系爭意向書繼續租賃等語。  
22 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利  
23 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 (二)張又穎則以：伊係就235號房屋與悅心公司簽租約，租期自1  
25 14年4月15日至117年4月14日，每月租金6萬元，伊並給付2  
26 個月之押金共6萬元與悅心公司。伊自114年4月15日至同年9  
27 月29日在235號房屋經營豆花店，於同年7月21日裝設電表後  
28 才開始營業，但因本件訴訟之關係，伊已於同年9月29日暫  
29 停營業等語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁  
30 回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (三)夜奔公司則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述。

02 三、經本院會同兩造協議簡化之爭點如下：

03 (一)不爭執事實

04 1. 原告與悅心公司於113年7月1日就原告所有之系爭房屋簽署  
05 系爭意向書。原告交付鑰匙與悅心公司，悅心公司得於系爭  
06 房屋進行前期規劃、測量和暫存設備物品。原告同意於系爭  
07 房屋取得使用執照並簽訂正式租賃契約前，悅心公司經原告  
08 之同意，將系爭意向書附件二所示之物品占存於系爭房屋  
09 內，其餘設備則須另外經原告之同意，悅心公司不得於系爭  
10 房屋有營業行為、裝潢及違反法律規範等情事。悅心公司於  
11 簽立系爭意向書時約定支付10萬元租賃意向金（但悅心公司  
12 並未實際支付）與原告，雙方並同意該款項得於正式簽立租  
13 賃契約後，可直接轉為租賃押金。若悅心公司違反系爭意向  
14 書約定事項，或悅心公司於系爭房屋取得使用執照2個月  
15 內，未依照系爭意向書附件一之框架（即租賃期限自113年  
16 至119年共6年，裝修準備緩衝期3個月，月租金28萬元）與  
17 原告簽訂系爭房屋之租賃契約，系爭意向書則無條件終止，  
18 原告得沒收上開悅心公司所給付之10萬元租賃意向金（其餘  
19 內容詳如本院卷第18至20頁）。

20 2. 悅心公司自113年11月初開始將系爭房屋對外做營業之用，  
21 並於113年11月間開始裝潢系爭房屋。

22 3. 悅心公司迄今未與原告簽立系爭房屋之租賃契約書，且未給  
23 付任何款項與原告。

24 4. 悅心公司自114年1月1日起迄今均使用系爭房屋，並於114年  
25 4月15日將235號房屋租與張又穎，由張又穎將之作為經營豆  
26 花店使用至114年9月29日。張又穎至少至114年12月1日前均  
27 曾擺放營業物品在235號房屋內。

28 5. 237號房屋之外觀是由夜奔公司至少自114年7月31日起開始  
29 營業迄今。

30 6. 起訴狀繕本已於114年8月28日送達與悅心公司收受。

31 (二)本件爭點：（略作文字之修正）

- 01 1. 悅心公司於113年7至11月間即將系爭房屋裝潢，並對外營業  
02 之用，是否經原告同意？若否，則原告依照系爭意向書第3  
03 條之約定，主張系爭意向書已終止，原告進而請求悅心公司  
04 將系爭房屋騰空遷讓返還與原告，及分別請求張又穎、夜奔  
05 公司將235號、237號房屋騰空返還與原告，是否有理？
- 06 2. 原告依照系爭意向書第6條後段之約定，以悅心公司未於114  
07 年3月17日取得系爭房屋之使用執照2個月內與原告簽訂租賃  
08 契約為由，主張系爭意向書已終止，是否有理？是否有如悅  
09 心公司所辯，係原告不願依照系爭意向書附件一所示與之簽  
10 立房屋租賃契約書？
- 11 3. 原告請求悅心公司自114年1月1日至7月15日，按月給付28萬  
12 元共182萬元，及自114年8月29日起至遷讓返還系爭房屋為  
13 止，按月給付28萬元相當於租金之不當得利，是否有理？

14 四、得心證之理由：

15 (一)悅心公司於113年7至11月間即將系爭房屋裝潢，並對外營業  
16 之用，未經原告同意，則原告依照系爭意向書第3條之約  
17 定，主張系爭意向書已終止，原告進而請求悅心公司將系爭  
18 房屋騰空遷讓返還與原告，及分別請求張又穎、夜奔公司將  
19 235號、237號房屋騰空返還與原告，為有理由：

- 20 1. 觀諸系爭系爭意向書第3條之約定：甲方指定一副鑰匙交予  
21 乙方，以利於乙方於本街屋進行前期規劃、測量和暫存設備  
22 物品。除上述事項外，已方不得於本街屋有包含但不限於營  
23 業行為、裝潢及違反法律規範等情事等語（見本院卷第18  
24 頁），可認悅心公司於簽立正式租賃契約前，不得於系爭房  
25 屋進行營業、裝潢行為，而違反該條之法律效果，則為系爭  
26 意向書視為無條件終止，此為系爭意向書第6條所明定等  
27 情，首堪認定。
- 28 2. 悅心公司雖辯稱其已經原告之同意，方就系爭房屋事先進行  
29 裝潢、營業，既為原告所否認，自應由悅心公司對此有利於  
30 己之事實，負舉證之責。悅心公司固提出其與原告之員工張  
31 耀文間之對話紀錄為憑。然觀諸悅心公司所執業經張耀文同

01 意上情之對話中，悅心公司之負責人陳玠甫於113年10月16  
02 日稱：「施工人員我自己就先找了，一些基礎的防漏水、滲  
03 水我還是得要先弄，不然房子裡面積水會有問題，我能預防  
04 的先做，其他的還是要讓承包商仔細檢查」等語，張耀文則  
05 覆稱：「好的，麻煩您~」等語；陳玠甫於隔日稱：「不好  
06 意思，我們開始要先做現場的整理，有幾件事情非常非常非  
07 常重要：一、大門以及後門的圍籬可否請承包商趕快撤走，  
08 不然我這裡沒辦法動作。二、機車位可否趕快幫我申請取消  
09 留通道以及出入？三、要跟承包商接洽關於水電，我們會需  
10 要部份的水電測試」，張耀文則覆以永洳廖先生之聯絡電話  
11 （見本院卷第93頁），可認悅心公司至多僅表達想找承包商  
12 處理漏水或水電等事項，並欲與承包商聯絡等情，核與系爭  
13 意向書第3條所稱原告同意悅心公司所進行之前期規劃、測  
14 量等事項相符，而非涉及到悅心公司得實際營業之階段；又  
15 悅心公司於113年10月8日、12日稱：「看如何能夠讓我們至  
16 少在235號把場地佈置完成，能夠有空間先展覽，目前想的  
17 是235號的前面兩進要夠能夠做展覽」、「報告，打擾您，  
18 不知道下週三或者是週四有沒有時間見陽明山的業主 另外  
19 有施工的人能夠介紹嗎，我想是不是把東西先搬到最後面，  
20 兩個展覽空間我先水電管線做起來？不然我25號不能開展的  
21 話，我就違約了」等語（見本院卷第95頁），雖有提及先施  
22 作水電及進行展覽之需求，然張耀文均未有明確之答覆或同  
23 意悅心公司上開之請求，且查無有何悅心公司要求事先營  
24 業、裝潢之文字，難認有何原告已同意悅心公司進行營業及  
25 裝潢行為之情。又悅心公司辯以張耀文已於113年10月13日  
26 稱：「您可以先準備沒關係」等語，以此表示已經原告事先  
27 同意裝潢及營業。然觀諸張耀文上開之回文係針對陳玠甫所  
28 稱：「您好，陽明山的項目您看是不是可以見面確認一下。  
29 還有我下週直接籌備展覽的事情應該可以吧，另外承包商是  
30 否能夠配合先把防水相關的工程做一下呢，謝謝」等語之回  
31 覆，此有原告提出兩造間之完整對話紀錄（見本院卷第271

01 至281頁)可佐，顯見張耀文主要係針對陽明山之危老重建  
02 部分之回應，而悅心公司所稱籌備展覽、防水相關工程等事  
03 宜，核與系爭意向書第3條所稱之裝潢或營業行為不同，自  
04 不得徒憑張耀文上開回覆：「您可以先準備沒關係」一語得  
05 遽論原告已同意上情；又悅心公司執以張耀文覆稱：「了  
06 解 我來協調～」等語，以此佐證上情業經原告之同意。然  
07 參諸陳玠甫係稱：地主希望看到方案後能夠盡快進行 另外  
08 就是關於迪化街的房子，我的展覽如果沒有在24、25這兩天  
09 的其中一天順利開始的話，我很有可能就沒有辦法和合作單  
10 位在合作了，所以就麻煩是否讓承包商該做的能夠先做，這  
11 樣子我也可以先安排展覽的空間。承包商可以協助我將展覽  
12 的空間先完善，其他地方慢慢做沒關係。」等語，張耀文方  
13 覆稱：「了解 我來協調～」等語（見本院卷第275頁），  
14 顯見張耀文主要係針對同上之陽明山危老重建部分之回應，  
15 而悅心公司所稱籌備展覽、讓承包商先做等事宜，亦與系爭  
16 意向書第3條所明定之裝潢或營業行為不同，且張耀文係回  
17 覆其來協調，亦未直接同意悅心公司得以事先營業及裝潢，  
18 自不得徒憑張耀文上開回覆即得遽論原告已同意上情。此  
19 外，觀諸悅心公司提出其他陳玠甫與張耀文間之對話中（見  
20 本院卷第217至253頁），至多僅有2人討論系爭房屋使用執  
21 照之申請進度，或陳玠甫指摘系爭房屋有漏水應如何處理，  
22 或陳玠甫欲申請水電錶，或協調日後簽立系爭房屋租約事宜  
23 等情，然均查無有何原告已明確同意悅心公司得以就系爭房  
24 屋先行營業或裝潢之佐證。從而，悅心公司執以上詞，主張  
25 其營業及裝潢行為業經原告事先之同意乙節，自無可採。

- 26 3. 至於悅心公司雖一再辯稱系爭房屋有漏水、其為系爭房屋支  
27 出高額修繕費用等情，縱使為真，然在兩造間並未簽立正式  
28 租賃契約之情形下，悅心公司至多僅得對原告另外主張不當  
29 得利等法律上之權利，不得執此作為其占有系爭房屋具有正  
30 當權源之理由。又悅心公司辯稱原告無故拖延申請系爭房屋  
31 之使用執照等語，然審之系爭意向書中僅有悅心公司應於系

01 爭房屋使用執照取得後2個月內，依照附件一所示之框架與  
02 原告簽立租賃契約，並無原告應取得系爭房屋使用執照之期  
03 限為何，故縱使原告就系爭房屋使用執照之取得不如悅心公  
04 司之預期，仍不足以作為原告有違反系爭意向書之理由。

05 4. 綜合上情，可認悅心公司並未提出業經原告之同意，就系爭  
06 房屋為裝潢及營業行為之佐證，則原告依照系爭意向書第3  
07 條之約定，主張系爭意向書因悅心公司違反該條約定為由視  
08 為終止，原告進而請求悅心公司將系爭房屋騰空遷讓返還與  
09 原告，為有理由。

10 (二)原告另以悅心公司違反系爭意向書第6條後段之約定，以悅  
11 心公司未於114年3月17日取得系爭房屋之使用執照2個月內  
12 與原告簽訂租賃契約為由，主張系爭意向書已終止，請求擇  
13 一為有利原告之判決（見本院卷第319頁），係屬訴之選擇  
14 合併。本院既認原告依系爭意向書第3條之約定，主張系爭  
15 意向書已終止為有理由，自毋庸再就該部分之爭點加以論  
16 究，併此敘明。

17 (三)原告請求張又穎應將235號房屋騰空遷讓返還與原告，為有  
18 理由：

19 張又穎到庭自承其確曾在235號房屋經營豆花店至114年9月2  
20 9日，迄今暫停營業中，租約至117年4月14日等語（見本院  
21 卷第259頁），並有原告提出之現場照片（見本院卷第125至  
22 201頁、第325至343頁）可佐，堪認張又穎仍使用235號房屋  
23 之事實為真。悅心公司雖辯稱目前其已協助張又穎清理235  
24 號房屋，然未提出任何積極事證可佐，自難憑採。從而，原  
25 告依照民法第767條第1項前段、中段之規定，請求張又穎應  
26 將235號房屋騰空遷讓返還與原告，為有理由。

27 (四)原告請求夜奔公司應將237號房屋騰空遷讓返還與原告，為  
28 有理由：

29 觀諸237號房屋之大門載有夜奔公司之招牌，並有現場營業  
30 之事實等節，業據原告提出提出現場照片（見本院卷第325  
31 至343頁）為憑，堪認夜奔公司現仍有營業之事實甚明。至

01 於悅心公司雖辯稱其為夜奔公司之實際負責人、均由其營業  
02 等語，然未提出積極事證可佐，此情既與現場客觀對外營業  
03 之事實及登記證據不符，自難可採。從而，原告依照民法第  
04 767條第1項前段、中段之規定，請求夜奔公司應將237號房  
05 屋騰空遷讓返還與原告，為有理由。

06 (五)原告請求悅心公司自114年1月1日至7月15日，按月給付28萬  
07 元共182萬元，及自114年8月29日起至遷讓返還系爭房屋為  
08 止，按月給付28萬元相當於租金之不當得利，為有理由：  
09 悅心公司自114年1月1日起迄今均占有、使用系爭房屋，為  
10 悅心公司上開所不爭執，而系爭意向書既已終止，悅心公司  
11 就系爭房屋則無合法之占有、使用權源，而屬無法律上原  
12 因。又悅心公司已自承均未曾給付任何租金與原告，且就每  
13 月租金同意以系爭意向書附件一所示之28萬元計算。從而，  
14 原告依照民法第179條之規定，請求悅心公司自114年1月1日  
15 至7月15日，按月給付28萬元共182萬元，及自114年8月29日  
16 起至遷讓返還系爭房屋為止，按月給付28萬元相當於租金之  
17 不當得利，為有理由。

18 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
23 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
24 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
25 第203條分別定有明文。本件原告對於悅心公司請求自起訴  
26 狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當  
27 得利，屬未定給付期限之金錢債權，則悅心公司應自起訴狀  
28 繕本送達時起，負遲延責任。是原告就上揭得請求之金額，  
29 併請求悅心公司自起訴狀繕本送達（見本院卷第321頁）翌  
30 日即114年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延  
31 利息，亦屬有據。

01 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
02 規定，請求：(一)悅心公司應將系爭房屋騰空遷讓返還與原  
03 告；(二)悅心公司應給付原告182萬元，及自114年8月29日起  
04 至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告28萬元。(三)張又穎應  
05 將235號房屋騰空遷讓返還與原告。(四)夜奔公司應將237號房  
06 屋騰空遷讓返還與原告，為有理由，均應予准許。

07 七、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，均  
08 核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經  
10 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳  
11 予論駁之必要，併此敘明。

12 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日  
14 民事第三庭 法 官 林哲安

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日  
20 書記官 徐翊哲