臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1513號

原　　告　何應卿
訴訟代理人　林沛妤律師
被　　告　百福企業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳美紅
訴訟代理人　李振祥律師
被　　告　王志遠
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　鞠金蕾律師
複　代理人　王琮鈞律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告王志遠應給付原告新臺幣296萬元，及自民國114年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告王志遠負擔百分之97，餘由原告負擔。
四、本判決於原告以新臺幣100萬元為被告王志遠供擔保後，得假執行。但被告王志遠以新臺幣296萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，原以租賃法律關係、不當得利法律關係及承諾法律關係，聲明請求：「㈠被告百福企業

有限公司（下稱百福公司）應給付原告新臺幣（下同）304萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告王志遠應給付原告296萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢第1、2項聲明，於296萬元內如有任一被告為給付時，其餘被告就已給付部分，免為給付。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第10-13頁）。嗣經原告以民國115年3月18日以民事更正聲明暨準備㈣狀，追加民法第184條、第28條、公司法第23條第2項等規定為請求權基礎，並聲明：「㈠被告百福公司與被告王志遠應連帶給付原告304萬6000元，及自114年5月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第320-324頁）。核原告所為，均係基於主張被告自106年7月起至114年4月30日間占有臺中市○○區○○段000○000○000○000○000○000○0地號土地（以下合稱系爭土地，單論各筆土地則逕記載地號）之同一基礎事實，與首開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告、被告王志遠之配偶陳美紅及訴外人陳正富於89年2月2日共同合資買受系爭土地（其中588之1地號土地為91年9月30日自588地號土地分割出），並於89年2月2日簽訂協議書，約定就登記為陳正富所有之592、597地號土地，登記為原告所有593、596地號土地，登記為被告陳美紅所有588地號土地（包含嗣後分割出之588之1地號土地），均為三人共同持有。嗣原告與被告王志遠就系爭土地自90年起至今成立租賃契約，將系爭土地供陳美紅擔任法定代理人之被告百福公司（實際負責人為被告王志遠）所使用，被告王志遠並每月匯款6萬元租金予原告。詎被告王志遠嗣後遲付租金，111年間又因被告百福公司需錢孔急，原告乃同意被告王志遠出售共同持有之592、593、596、597等地號土地（下稱592地號等4

筆土地）予訴外人台詳工業有限公司（下稱台詳公司，該交易下稱系爭交易），並就出售土地後之價款及上開積欠之租金進行會算。會算過程被告王志遠坦承自106年7月起至110年12月止尚積欠原告租金296萬元（對應之租賃期間如附表所示），然就出售592地號等4筆土地之分配款金額兩造未能達成共識，被告王志遠因而迄未給付積欠之租金296萬元；另因588、588之1地號土地仍持續由被告使用，故自111年1月起至本件起訴前之114年4月止，被告王志遠尚應給付原告105萬1999元（計算式：每月租金6萬元÷系爭土地合計面積3250.81平方公尺x588、588-1地號土地面積1461.11平方公尺x40個月=1,051,999.2元，小數點後四捨五入），惟原告於本件僅一部請求其中之8萬6000元。爰依「原告與被告王志遠間之租賃契約」或「被告王志遠之承諾」請求被告王志遠給付304萬6000元（計算式：296萬元＋86,000元=3,046,000元）。

㈡縱認原告與被告王志遠間未成立租賃契約且亦無上開承諾之法律關係，然被告自106年7月起至114年4月30日止無權占有系爭土地（於592地號等4筆土地處分後，則係占有588、588之1地號土地），均各受有相當於租金之不當得利，且被告王志遠逾越應有部分範圍為使用收益，侵害原告之所有權，被告王志遠又為被告百福公司之實際負責人，爰依民法第184條、第28條、公司法第23條第2項，請求被告連帶給付原告304萬6000元，或依民法第179條規定請求被告各給付原告304萬6000元（數額計算均同前）並負不真正連帶責任等語。

㈢並聲明：1.被告百福公司與王志遠應連帶給付原告304萬6000元，及自114年5月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠王志遠：

1.因購買系爭土地之頭期款800萬元為原告所支付，而系爭土地彼時為荒地，經伊與陳美紅出資整理後搭建相關建物由被

告百福公司使用，伊基此給付使用補償款予原告，並非原告所稱之租金給付。

2.原告共有系爭土地期間，伊為便利土地進出而以個人名義購入591、598地號土地。嗣原告與伊商議後，決定將592地號等4筆土地，連同伊個人所有之591、598地號土地及其地上建物、水電設備一併出售，並委由伊以總價9500萬元（有建物部分每坪12.5萬元、空地部分每坪10萬元）之價格出售予台詳公司。因上開土地上之建物均為伊及陳美紅搭建，故原告就土地所得價金，應為3250萬元（以空地部分即每坪10萬元計），然原告因上開契約所實際收取之土地買賣價金為3517萬6244元，溢領267萬6244元，而原告有與伊商訂溢領價款可充抵為被告百福公司基地使用補償尚未給付部分之金額，故扣除原告主張之欠款296萬元，伊僅需再給付28萬3756元予原告，則原告主張伊積欠296萬元云云，自屬無據。

3.至於588、588-1地號土地均屬陳美紅實際所有，此由原告曾對陳美紅以其未履行出賣588、588-1地號土地為由提出背信罪告訴，經臺灣臺中地方檢察署以113年度偵字第22826號為不起訴處分等情，亦足證原告於出售592地號等4筆土地後，就系爭土地已無任何權利，是原告請求被告王志遠給付自111年1月起至114年4月止使用588、588-1地號土地之租金、不當得利或損害賠償8萬6000元，亦無理由等語，資為抗辯。

㈡百福公司：

1.伊與原告間無租賃關係存在，被告王志遠亦非伊之負責人，被告王志遠之意思表示對伊不生效力，伊係因陳美紅為系爭土地之所有人，且經全體共有人同意而使用系爭土地，自無不當得利。縱認原告得請求附表所示期間之租金或相當租金之不當得利，因原告與被告王志遠協議將592地號等4筆土地出售時，原登記於原告名下之593、596地號土地為空地，故以空地買賣價金每坪10萬元，原告原就系爭土地應有部分面積325坪計，原告僅能收取買賣價金3250萬元，然原告卻實際取得3517萬6244元，而溢領267萬6244元，故扣除後伊僅

須再給付原告28萬3756元。

2.至於588、588-1地號土地均屬陳美紅實際所有，此由原告曾對陳美紅以其未履行出賣588、588-1地號土地為由提出背信罪告訴，經臺灣臺中地方檢察署以113年度偵字第22826號為不起訴處分等情，亦足證原告於出售592地號等4筆土地後，就系爭土地已無任何權利，是原告請求被告王志遠給付自111年1月起至114年4月止使用588、588-1地號土地之租金、不當得利或損害賠償8萬6000元，亦無理由等語，資為抗辯。

㈢並均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第362-364頁）：

㈠原告及陳美紅、陳正富於89年2月2日共同合資買受592、597、593、596、588地號土地，並於89年2月2日簽訂協議書（下稱系爭協議），約定就登記為陳正富所有之592、597地號土地，登記為原告所有593、596地號土地，登記為被告陳美紅所有588地號土地，均為三人共同持有（見本院卷第19頁）。

㈡588地號土地於91年9月30日分割出588之1地號土地（見本院卷第203頁）。

㈢被告王志遠於108年9月2日自陳正富受移轉登記取得592、597地號土地所有權（見本院卷第217、239頁）。被告王志遠並自該時起承受不爭執事項第一點所示三方協議中陳正富之權利義務。

㈣原告與被告王志遠於110年11月15日與台詳公司簽訂不動產買賣契約書，約定由原告與被告王志遠出賣591、592、593、596、597、598等地號土地予台詳公司，總價金為9500萬元（見本院卷第81-103頁）；台詳公司並於111年2月16日因移轉登記取得上開土地所有權。

四、本院之判斷：

㈠原告依其與被告王志遠間就系爭土地之租賃契約，請求被告王志遠給付結算至110年12月31日為止尚積欠之租金296萬

元，為有理由：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。民法第421條第1項及第439條前段分別定有明文。

2.查，依被告百福公司所辯，其自89年間起至今均使用系爭土地，其並表示係基於系爭土地所有共有人同意始使用土地等語（見本院卷第261頁）。又依原告所提，原告與被告王志遠間就592地號等4筆土地出售時，其價金如何分配計算之通訊軟體對話訊息，被告王志遠自行傳送手寫稿，其上載明「百福返還房租 0000000 前期尚欠」等文字（見本院卷第163、165頁）。又被告王志遠所提出其所留存原告於110年9月2日製作交與王志遠之手寫稿，其上載明自102年1月10日起每年收租之租金金額，以及原告結算至110年8月31日為止尚欠之租金金額（見本院卷第251、253頁）。復被告王志遠未能提出其於本件訴訟前有何向原告表示，被告王志遠歷來所匯款予原告款項屬於補貼款性質之相關證據。是綜合以上事證可認，原告自89年間起至110年12月31日為止，就系爭土地有與被告王志遠成立租賃契約，由被告王志遠提供予被告百福公司使用，而依被告王志遠自行計算結果，被告王志遠尚積欠租金296萬元未給付，則原告依民法第421條第1項及第439條前段等租賃契約規定，請求被告王志遠給付296萬元，自屬有據。

3.原告前開對於被告王志遠之請求為有理由，則本院自毋庸再論述原告援引「被告王志遠之承諾」、民法第179條、184條、第28條、公司法第23條第2項等請求權基礎，所對於被告王志遠之請求部分。

㈡被告百福公司固自89年起至110年8月31日為止，均有使用系爭土地，惟被告百福公司係基於被告王志遠之同意而使用系爭土地，被告王志遠又係基於與原告間之租賃契約而得使用系爭土地，則被告百福公司使用系爭土地自屬有法律上原

因，亦未對原告構成不法行為，原告另依民法第179條、184條、第28條、公司法第23條第2項等規定，請求被告百福公司應給付原告296萬元云云，自無理由。

㈢就原告另請求被告各別或連帶給付8萬6000元部分，及被告王志遠抗辯原告因系爭交易溢領267萬6244元部分：

1.原告主張系爭交易後，被告王志遠、百福公司仍持續占有使用588、588之1地號土地，就自111年1月起至本件起訴前之114年4月止占有期間，原告得依「原告與被告王志遠間之租賃契約」或「被告王志遠之承諾」，一部請求被告王志遠給付8萬6000元，或依民法第184條、第28條、公司法第23條第2項，請求被告連帶給付原告8萬6000元，或依民法第179條規定請求被告各給付原告8萬6000元等語。

2.另被告王志遠抗辯，縱認原告得請求其給付296萬元，然原告就系爭交易僅能實際收取價金3250萬元，原告卻收取價金3517萬9244元，而有溢領267萬6244元之情形，是原告請求之金額亦應扣除該溢領之金額等語。

3.按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬(最高法院107年度台上字第576號判決意旨參照)。

4.復按合夥之決算及分配利益，除契約另有訂定外，應於每屆事務年度終為之。分配損益之成數，未經約定者，按照各合夥人出資額之比例定之。民法第676條、第677條第1項分別定有明文。

5.查，原告及陳美紅、陳正富於89年2月2日共同合資買受592、597、593、596、588地號土地，並於89年2月2日成立系爭協議，約定就登記為陳正富所有之592、597地號土地，登記為原告所有593、596地號土地，登記為被告陳美紅所有588地號土地，均為三人共同持有；又被告王志遠自108年9月2

日起承受系爭協議中陳正富之權利義務等情，為兩造所不爭執，可認為真。因系爭協議之目的為原告、陳美紅、被告王志遠共同合資買受系爭土地，其契約性質應屬合資契約，並得類推適用民法關於合夥之規定。而依前引之民法規定，可知關於合資契約之損益分配，除合資人有另外約定外，應於每屆事務年度終進行決算，並且應按各合資人之出資比例進行分配。

6.關於系爭交易，原告主張三方（原告、陳美紅、被告王志遠）對於系爭交易所出售之土地是否已將原告全部土地之權利出售，以及原告應得知出售價金為何，均沒有達成共識，且否認被告王志遠於本件訴訟中所稱剩餘之588、588之1等地號土地未包含原告之權利等語（見本院卷第184、361、362頁）。被告王志遠則表示就系爭交易，原告僅能依每坪10萬元分配價金，且剩餘588、588之1等地號土地其權利均與原告無關等語（見本院卷第362頁）。顯見原告、陳美紅及被告王志遠並未就系爭交易完成後，應如何分配利益，剩餘尚未出售之588、588之1等地號土地權利應如何分配等損益分配事宜，進行決算。

7.被告王志遠固以證人即辦理系爭交易之仲介人員洪儷真之證述為據。查，依證人洪儷真證述：我不知道原告與王志遠該二人持有土地在交易買賣時，內部協議有無約定每坪空地10萬元，有建物的土地是12萬元等事；簽約時我有問出賣人二人有無喬好，他們說他們自己處理，我們仲介當時在意的是交易安全及價金是否確實有到位的問題；我沒有參與賣方二人間的協商；賣方後續價金內部怎麼分配我沒有過問等語（見本院卷第365-366頁）。則依前開證人所述，證人亦表示其並未參與原告與被告王志遠間，就系爭交易出售價金應如何分配之過程，其也不清楚價金應如何分配，是被告王志遠辯稱原告與其有達成合意，就系爭交易，原告所取得之價金應以每坪10萬元計價，則原告有溢領267萬6244元，該金額應自被告王志遠給付原告之金額中扣除云云，亦不可採。

8.基上，因系爭交易後，原告、陳美紅及被告王志遠所共同持有之土地範圍有所變更，就系爭交易三方應各自領取之價金為何，剩餘之588、588之1等地號土地其權利應如何分配，原告、被告王志遠均有爭執，則關於上開價金分配、土地權利分配，自涉及合資契約之損益分配事宜，當應由全體合資人即原告、陳美紅及被告王志遠共同進行決算，而依決算結果為分配。本件原告、被告王志遠固均提出自己所認定之分配標準及理由，然本件當事人並未包含合資人陳美紅，本院自無從逕為認定三方於系爭交易後，關於上開價金分配、土地權利分配之具體結果。則於損益分配事宜尚未決算完成前，本院無從認定原告仍就588、588之1等地號土地有基於合資契約之內部所有權權利，亦無從認定原告就系爭交易有溢領出售價金之情事。

9.則原告依「原告與被告王志遠間之租賃契約」或「被告王志遠之承諾」，一部請求被告王志遠給付8萬6000元，或依民法第184條、第28條、公司法第23條第2項，請求被告連帶給付原告8萬6000元，或依第民法179條規定請求被告各給付原告8萬6000元，為無理由；被告王志遠抗辯原告請求給付之296萬元，應扣除267萬6244元，亦無理由。

㈣按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。依被告王志遠111年2月28日傳送予原告之訊息內容，可知就原告請求被告王志遠給付之租金296萬元，其給付期限於斯時以前已屆至，則原告主張其得請求被告加計自114年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第421條第1項及第439條前段等規定，請求被告王志遠給付296萬元，及自114年5月20日起至

清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告及被告王志遠均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條，就原告勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依同法第392條第2項，酌定相當擔保金額，准予被告王志遠為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　10　　日

民事第五庭　法　官　潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　8　　月　　10　　日

書記官　賴玉真

附表（民國/新臺幣）：

期間	積欠月數	每月租金	小計
106年7月	1/5	5萬元	1萬元
106年8月至106年12月	5	5萬元	25萬元
107年1月至107年12月	12	5萬元	60萬元
108年1月至108年6月	6	5萬元	30萬元
108年7月至108年12月	6	6萬元	36萬元
109年1月至109年12月	12	6萬元	72萬元
110年1月至110年12月	12	6萬元	72萬元
		總計	296萬元