

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3340號

原告 漢翊育成有限公司

法定代理人 林俊民

訴訟代理人 邱靖凱律師

被告 虔城國際開發股份有限公司

兼法定代理

人 王玉婷

王水鳳

楊文君

上列當事人間債務不履行等事件，本院於中華民國115年5月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告虔城國際開發股份有限公司應給付原告新臺幣756,020元，及自民國114年12月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告虔城國際開發股份有限公司負擔61%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣252,007元供擔保後，得假執行。但被告虔城國際開發股份有限公司如以新臺幣756,020元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

壹、程序事項：

01 按股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另
02 有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第322條
03 第1項定有明文。次按依公司法第85條之規定，清算人有數
04 人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於
05 第三人代表公司之權（最高法院102年度台抗字第721號裁定
06 意旨參照）。查，被告虔城國際開發股份有限公司（下稱被
07 告虔誠公司）經臺中市政府以民國114年8月11日府經登字第
08 1140749536號函命令解散，其公司章程及股東會未另定或選
09 任清算人，其公司現有董事即被告王玉婷、王水鳳、楊文君
10 （下合稱被告三人），尚未向法院呈報或聲請選任清算人
11 等，亦未推定一人或數人代表公司，有該公司商工登記公示
12 資料查詢、本院民事庭查詢表在卷可佐（見本院卷第51至56
13 頁、第71頁），且經被告三人當庭陳稱在卷（見本院卷第16
14 5至166頁），被告虔誠公司既經命令解散，須俟清算人就清
15 算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣，公司法人格
16 始因清算完結而消滅，其既未踐行清算程序，法人格仍存
17 續，就本件訴訟自有當事人能力。被告虔誠公司經命令解散
18 後，應以全體董事即被告三人為清算人即法定代理人，合先
19 敘明。

20 貳、原告主張：

21 一、其與被告虔城公司已就達觀商務中心經營權讓與（下稱系爭
22 經營權移轉）達成合意，並以114年7月1日作為交接基準
23 日，原告事後清查發現，被告虔城公司實際代收租金高達新
24 臺幣（下同）908,595元，扣除已返回之152,575元，尚有75
25 6,020元未交付。被告虔城公司未依約完整移交租金、押金
26 及相關經營資金，已違反契約義務，構成不完全給付，應賠
27 償原告所受損害756,020元；縱認為契約請求權不成立，被
28 告虔城公司保有原應歸屬原告之代收租金利益，亦構成不當
29 得利，爰依經營權讓與契約、民法第227條第1項、第231條
30 第1項、第179條規定，請求被告虔誠公司應給付原告756,02
31 0元。

01 二、被告三人於交接過程中知悉實際租金代收情形，竟向原告代
02 表人林俊民表示預收租金僅有14萬多，事實上已代收908,59
03 5元，所為係提供錯誤資訊、隱匿實情，構成不作為詐欺且
04 背於善良風俗，致原告產生錯誤認知，並因而支付對價失衡
05 之承接金477,019元，爰依第185條第1項、第184條第1項、
06 第188條第1項、第28條規定，請求被告三人與被告虔誠公司
07 應連帶賠償477,019元。

08 三、並聲明：

09 (一)被告虔誠公司應給付原告756,020元，及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 (二)被告虔誠公司、被告三人應連帶給付原告477,019元，及自
12 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
13 算之利息。

14 (三)願供擔保請准宣告假執行。

15 參、被告則以：

16 一、被告不爭執應以114年7月1日作為交接基準日，然應以客戶
17 與被告虔誠公司簽署的合約書約定繳款日作為收入歸屬標
18 準，並據此區分114年6月30日前及同年7月1日後之收入歸
19 屬，縱部分對應114年7月1日後之租期，仍屬被告虔誠公司
20 所有。又雙方自114年6月23日至同年7月30日期間，已就租
21 戶契約、收款方式、續約資料、租金結構、票據、帳冊及金
22 流等事項進行交接，原告公司人員曾麗珊全程參與，對商務
23 中心之租戶資料、帳務及收款情形均已知悉或可得而知，且
24 雙方於114年7月30日已逐項核對金額並完成交接確認，被告
25 並無未依約交付款項之情事。另756,020元係被告虔誠公司
26 於其經營期間依租戶契約合法收取之租金收入，具有法律上
27 原因，不符民法第179條不當得利之構成要件。

28 二、被告三人否認有何詐欺、隱匿或提供不實資訊之情事，並主
29 張477,019元係兩造就商務中心設備、生財器具、客戶名單
30 及整體經營利益等事項協商後所約定之交易對價，非因被告
31 提供錯誤資訊或隱匿事實所致。原告於交接期間已參與並瞭

01 解相關營運及帳務資料，原告復未能具體證明被告有何故意
02 或過失之侵權行為，亦未證明其損害與被告行為間具有相當
03 因果關係，其侵權行為損害賠償請求並無理由。

04 三、並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

05 肆、本院之判斷：

06 一、原告主張兩造間系爭經營權移轉達成合意，並約定自114年7
07 月1日起由原告承接商務中心之經營，114年6月30日前之收
08 入歸被告虔城公司所有，114年7月1日後之收入歸原告所
09 有；另代收租金總表所列金額合計908,595元，除其中楊文
10 君所製114年7月1日至114年8月31日被告虔城公司代收租金
11 未稅明細（已開立虔城公司發票）所列金額152,575元外，
12 其餘756,020元均係於114年6月30日前收取等情，業據提出L
13 INE對話紀錄、估算單、備忘錄、匯款紀錄及租戶資料交接
14 資料為證，且為被告所不爭執（見本院卷第345頁、第420
15 頁），堪信為真實。

16 二、原告請求被告虔誠公司給付原告756,020元部分：

17 (一)系爭經營權移轉之收入歸屬標準，究係以客戶契約約定之繳
18 款（收款）時間為準，抑或應依租金所對應之租期期間認
19 定？

20 1.按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
21 句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬
22 意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示
23 之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最
24 低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部
25 之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表
26 達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未
27 形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示
28 時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行
29 為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之
30 意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於
31 對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意

01 義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律
02 行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目
03 的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當
04 事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，
05 合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規
06 又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院
07 88年度台上字第1671號判決意旨參照）。又按所謂探求當事
08 人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根
09 基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗
10 法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，
11 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利
12 義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判
13 決意旨參照）。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，
14 以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契
15 約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，
16 本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事
17 實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示
18 之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥
19 字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
20 98年度台上字第1925號判決意旨參照）。

21 2.經查，兩造就達觀商務中心經營權移轉達成合意，並約定自
22 114年7月1日起由原告承接商務中心之經營，114年6月30日
23 前之收入歸被告虔城公司所有，114年7月1日後之收入歸原
24 告所有，為兩造所不爭執。被告抗辯兩造有口頭約定應以約
25 定繳款日作為判斷是否為基準日前後（見本院卷第254
26 頁），為原告所否認，被告就此並未舉證以實其說，所辯自
27 非可採。就前開約定所稱「收入」之認定標準，原告主張應
28 以租金所對應之租期期間為準；被告則抗辯應以客戶既有契
29 約之約定繳款日為準。是兩造就契約解釋已有歧異，自應探
30 求當事人締約時之真意，並斟酌契約目的、交易習慣、契約
31 履行過程及其他客觀情狀綜合判斷之。查，系爭經營權移轉

01 並非單純設備或租戶名單，而係達觀商務中心之整體經營
02 權。自114年7月1日起，商務中心即由原告接手經營，租戶
03 關係之維持、場地管理及相關契約義務之履行，均由原告承
04 擔。倘採被告所稱以約定繳款日為判斷標準，則凡租戶約定
05 繳款日於114年6月30日前，縱係對應114年7月1日後之租
06 期，仍均歸被告所有。然自114年7月1日起，商務中心已由
07 原告接手經營，相關場地提供、管理服務及租賃契約上之義
08 務均由原告承擔，則原告一方面須負擔經營成本及履約風
09 險，另一方面卻無法取得相對應期間之租金收益，致租金收
10 益與經營風險發生脫鉤，而有權利義務顯失均衡之情形。本
11 院綜合兩造約定內容、契約履行情形及一般交易常情，認兩
12 造所稱114年7月1日後之收入，應以租金實際所對應之租期
13 期間認定較為合理。是基準日前收取而對應114年7月1日後
14 租期之租金，應屬原告承接經營後所得享有之收益，始符契
15 約目的及誠信原則。被告抗辯應以客戶既有契約約定繳款日
16 作為判斷標準，尚難採信。

17 3. 至被告雖辯稱，雙方自114年6月23日至同年7月30日期間已
18 就租戶契約、收款方式、續約資料、租金結構、票據、帳冊
19 及金流等事項進行交接，原告公司人員曾麗珊全程參與，並
20 於114年7月30日完成金額核對及交接確認，故無未依約交付
21 款項之情事云云。惟查，兩造固曾進行交接程序，原告亦不
22 否認曾取得相關租戶及帳務資料，然交接程序之完成，僅足
23 證明雙方已就既有資料進行核對，尚不足當然證明兩造已就
24 「基準日前收取而對應基準日後租期之租金」歸屬問題達成
25 合意。又被告所稱已完成交接確認，仍係以其主張之收款日
26 作為收入歸屬標準為前提；然本院認兩造契約應解釋為以租
27 金所對應之租期期間判斷其歸屬，已如前述，則縱兩造曾完
28 成帳務交接，亦不影響系爭756,020元依契約內容應移轉予
29 原告之認定。故被告此部分所辯，尚難憑採。

30 (二) 被告虔誠公司保有於114年6月30日前收取之系爭756,020元
31 租金是否構成債務不履行或不當得利？

- 01 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
03 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。因可歸責
04 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；
05 民法第227條第1項、第2項、第226條第2項分別定有明文。
06 次按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，尚有從
07 給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基於債之關係
08 所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂
09 從給付義務，係基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信
10 原則及補充之契約解釋而發生，目的在準備、確定、支持及
11 履行主給付義務，具有補助主給付義務之功能；所謂附隨義
12 務，指債務人基於誠信原則，應使債權人所受給付利益獲得
13 最大可能滿足之輔助義務，及應善盡注意義務以維護債權人
14 之人身或財產上利益不受侵害之保護義務。債務人倘違反上
15 開義務，致影響債權人契約利益及目的之完成，債權人非不
16 得依民法第227條不完全給付之規定請求損害賠償（最高法
17 院112年度台上字第33號判決意旨參照）。
- 18 2.系爭經營權移轉既約定以114年7月1日為交接基準日，且本
19 院認基準日前收取而對應114年7月1日後租期之租金利益應
20 歸原告享有，則被告虔誠公司於交接時即負有將該部分款項
21 移交原告之契約義務。查，代收租金總表所列金額合計為90
22 8,595元，其中152,575元部分業已移交，其餘756,020元均
23 係於114年6月30日前收取，且所對應之預收期間均在114年7
24 月1日以後，為兩造所不爭執。則被告虔誠公司未將該756,0
25 20元交付原告，已屬未依債務本旨提出給付，而構成不完全
26 給付，原告因此未能取得依契約本應移轉之租金利益，受有
27 756,020元之損害，已構成可歸責於被告虔誠公司之不完全
28 給付，是原告依民法第227條第1項規定，請求被告虔誠公司
29 給付756,020元，為有理由。本院已依不完全給付規定判准
30 原告就756,020元損害之請求，則就不當得利所為請求部
31 分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

01 三、原告請求被告三人與被告虔誠公司連帶賠償原告477,019元
02 部分：

03 (一)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
04 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。又侵權
05 行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即
06 行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當
07 因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之
08 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100
09 年度台上字第328號判決意旨參照）。另按民法上所謂詐
10 欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤
11 而為意思之表示（最高法院56年台上字第3380號判決意旨參
12 照）。至單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上，
13 就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本
14 條之詐欺（最高法院84年度台上字第1619號判決意旨參
15 照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉
16 證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。本
17 件原告主張被告對其為故意詐欺之侵權行為，則就侵權行為
18 成立要件存在之事實，應由原告負舉證責任。

19 (二)原告主張被告三人為被告虔誠公司之董事，且平日兼任商務
20 中心櫃台人員，對租戶租金收取情形知悉甚詳，卻故意隱匿
21 已預收大部分租金之事實，致原告陷於錯誤而支付477,019
22 元之承接對價，構成侵權行為云云。惟查，兩造就達觀商務
23 中心經營權移轉，約定自114年7月1日起由原告承接經營，1
24 14年6月30日前之收入歸被告虔誠公司所有，114年7月1日後
25 之收入歸原告所有，為兩造所不爭執。而本件爭議所在，係
26 兩造就基準日前收取而對應基準日後租期之租金，究應歸何
27 人所有有所歧見，而本件系爭租金均係於114年7月1日前收
28 取，被告抗辯應以約定繳款日為判斷標準雖不可取，然僅為
29 其就租金歸屬何人之判斷標準解釋有異，尚難僅憑此即推認
30 被告三人於交易時即具有詐欺或故意隱匿重要資訊等情事。
31 又原告所給付之477,019元，係兩造就達觀商務中心設備、

01 生財器具、客戶資料及整體經營利益等事項協商後所約定之
02 交易對價。兩造於經營權移轉及交接期間，確曾就租戶契
03 約、帳冊及金流等事項進行交接，並有相關交接資料、通訊
04 紀錄及帳務資料可佐（見本院卷第25至31頁、第39至41
05 頁）。原告雖主張被告三人故意隱匿預收租金及代收租金情
06 形，然未能舉證證明渠等有何虛偽陳述、刻意隱瞞或其他施
07 用詐術之具體行為，亦未證明被告三人主觀上具有使原告陷
08 於錯誤而為財產處分之故意。是原告就侵權行為成立要件之
09 舉證尚有不足，自難認被告三人應負侵權行為損害賠償責
10 任。綜上，原告未能證明被告三人構成侵權行為，其依第18
11 5條第1項、第184條第1項、第188條第1項、第28條規定，請
12 求被告三人與被告虔誠公司連帶賠償477,019元，為無理
13 由。

14 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
19 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
20 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
21 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
22 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
23 項、第203條亦有明文。查，原告請求被告虔誠公司給付75
24 6,020元，核屬無確定期限之金錢債權，原告既已起訴請求
25 給付，且起訴狀繕本已於114年12月1日送達被告虔誠公司
26 （本院卷第81至85頁），則依前揭規定，被告虔誠公司自翌
27 日即114年12月2日起負遲延責任。故原告請求被告虔誠公司
28 自114年12月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息，為有理由。

30 五、綜上所述，原告依經營權讓與契約、民法第227條第1項、第
31 231條第1項，請求被告虔誠公司應給付原告756,020元，及

01 自114年12月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
03 予駁回。

04 六、原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於
05 法律規定，應予准許，另依職權宣告被告虔城公司預供擔
06 保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
07 所依據，應併予駁回。

08 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
09 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
10 不一一加予論述，附此敘明。

11 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

13 民事第二庭 法官 顏銀秋

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

18 書記官 賴恩慧