

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第189號

原告 富盈地產有限公司

法定代理人 黎映彤

被告 王元亨

王建二

共同

訴訟代理人 林軍男律師

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國115年7月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告王建二應給付原告新臺幣320,000元，及自民國115年3月17
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告王建二負擔百分之24，餘由原告
負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告王建二如以新臺幣320,
000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告自民國112年4月20日起，以口頭方式，承租原告承租之
「臺中市○○區○○路0段000號3樓」房屋（下稱系爭210號
3樓房屋），每月租金新臺幣（下同）10,000元，被告積欠1
12年4月20日起至114年12月20日止，共計33個月（應為32個
月，原告誤算為33個月）之租金330,000元（計算式：10,00
0元×33個月＝330,000元），並由原告代繳水電費32,910

元、電信費99,679元，爰依租賃契約法律關係，請求給付租金330,000元。

(二)被告未經原告同意，於原告承租之「臺中市○○區○○路0段000號2樓」房屋（下稱系爭210號2樓房屋）設立登記「元品投資有限公司」；於「臺中市○○區○○路0段000號2樓」房屋（下稱系爭208號2樓房屋）設立登記「朝聖文旅有限公司」；及於「臺中市○○區○○路0段000號3樓」房屋（下稱系爭208號3樓房屋）設立登記「達曜行銷有限公司」（見本院卷第35頁），多名承租人因查該址有公司登記而拒絕承租，侵害原告對上開房屋之使用收益權能，自112年4月20日起，迄今已超過33個月，爰依民法第184條第1項前段之規定，請求租金損失990,000元（計算式：10,000元×3×33個月＝990,000元）。

(三)並聲明：被告應給付原告1,452,589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；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭210號3樓房屋於112年4月至113年12月，共計21個月之租金210,000元，已由被告王元亨與訴外人林天源對帳及扣抵匯算完結，林天源尚積欠被告王元亨1,579,325元，且原告公司係於113年10月21日後換約完成，原告在此之前，亦非系爭210號3樓房屋之出租人，原告自無從向被告請求給付112年4月至113年12月間之房屋租金。另被告王建二（甲方）、林天源（乙方）、原告（丙方）及其法定代理人黎映彤（丁方）於113年12月31日達成四方協議（下稱系爭協議書），就114年1月起之租金，依系爭協議書第2條之約定，由林天源承諾為債務承擔，縱認非屬債務承擔之性質，原告亦應向林天源收取租金，原告向被告2人起訴請求給付租金，要屬無據。

(二)被告2人於系爭210號2樓房屋、系爭208號2、3樓房屋設立之公司營業登記，係該址原以被告王建二為承租人之舊有租賃

01 契約延續而來，依系爭協議書第1條之約定，被告王建二據
02 此約定，將舊有租賃合約轉讓予原告，並協助原告與租賃方
03 （即屋主）更新租約。被告2人於系爭210號2樓房屋、系爭2
04 08號2、3樓房屋設立之公司營業登記之現況，即應由原告概
05 括承受，被告2人並未受有任何不當得利等語，資為抗辯。

06 (三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
07 免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告依租賃契約法律關係，請求請求被告王建二給付系爭21
10 0號3樓房屋租金320,000元，為有理由：

11 1.按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務
12 人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院102年度台上
13 字第1513號判決意旨參照）。原告雖主張其承接訴外人誠寶
14 房屋仲介有限公司（下稱誠寶公司）與臺中市○○區○○路
15 0段000○○000號房屋屋主之租賃契約，誠寶公司以被告王建
16 二為登記負責人，被告王元亨為實際負責人，誠寶公司於11
17 2年4月將上開房屋交付原告使用，被告王元亨再與原告約定
18 以每月租金10,000元，承租系爭210號3樓房屋（見本院卷第
19 151至152頁），惟依被告王建二（甲方）、林天源（乙
20 方）、原告（丙方）及其法定代理人黎映彤（丁方）於113
21 年12月31日簽立之系爭協議書第2條約定，原告同意就被告
22 王建二使用系爭210號3樓房屋之租金，每月10,000元，向林
23 天源收取，林天源給付原告每月10,000元租金，可扣抵被告
24 王建二頂讓店面未為清償之款項，及林天源與王元亨於113
25 年12月3日就其等間債權債務關係對帳結果，林天源尚積欠
26 被告王元亨1,579,325元等情，此有系爭協議書及附件在卷
27 可稽（見本院卷第61至63頁），依系爭協議書之記載，足認
28 其等已協議以誠寶公司之登記負責人即被告王建二為系爭21
29 0號3樓房屋之承租名義人，縱被告王元亨為實際使用人，依
30 債之相對性，被告王元亨既非契約當事人，原告向被告王元
31 亨請求給付系爭210號3樓租金，即無理由。

01 2.依系爭協議書第2條之約定，佐以被告王建二抗辯112年4月
02 至113年12月，共21個月租金給付210,000元，已經被告王元
03 亨與林天源對帳及扣抵完結（見本院卷第55頁），足認原告
04 主張被告王建二自112年4月20日起，至113年12月20日之
05 間，有承租系爭210號3樓房屋之事實，應屬可採。又依前揭
06 系爭協議書之約定，並未約明原告與被告王建二之間，就系
07 爭210號3樓房屋於112年4月20日起至113年12月20日之租金
08 應如何給付及結算，被告王元亨與林天源就其等間之債權債
09 務關係，包含原告請求之系爭210號3樓房屋112年4月至113
10 年12月之租金，應由何人負給付義務乃渠等內部關係，與原
11 告無涉，被告王建二以林天源尚欠被告王元亨1,579,325元
12 之結算結果，對原告主張已清償此部分租金，已無租金債權
13 可為行使云云，實非可採。又所謂債務承擔契約，係指移轉
14 債務於第三人為目的之契約而言。苟無該承擔債務之合致意
15 思表示，縱第三人基於其他原因（例如民法第268條所定之
16 第三人負擔契約），須對債權人為給付，仍非屬於債務承
17 擔。依系爭協議書第2條之文義，僅能認為林天源願依被告
18 王建二之指示代為支付系爭210號3樓房屋之租金，並非承擔
19 被告王建二對原告所負租金給付義務之意，亦即林天源並非
20 租賃契約之債務人，其僅係以第三人之身分代替被告王建二
21 清償租金。被告王建二既未主張兩造間就系爭210號3樓房屋
22 之租賃契約，有何終止或不存在之情事，亦未舉證證明林天
23 源已有給付原告系爭210號3樓房屋於114年1月起之房屋租
24 金，則原告依租賃契約法律關係之約定，請求被告王建二給
25 付112年4月20日起至114年12月20日止，共計32個月之租金3
26 20,000元（計算式：10,000元×32個月＝320,000元），即屬
27 有據。

28 (二)原告依民法第184條第1項前段之規定，請求系爭210號2樓、
29 208號2樓、208號3樓房屋之租金損失990,000元，並無理
30 由：

31 按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項

01 後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之
02 權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說
03 上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責
04 任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠
05 償責任，適當填補被害人所受損害之目的（最高法院103年
06 度台上字第178號判決意旨參照）。原告主張被告2人未經原
07 告同意，於原告承租之系爭210號2樓、208號2樓、208號3樓
08 房屋設立公司登記，侵害原告對上開房屋之使用收益權能，
09 縱令屬實，原告作為承租人而享有上開房屋使用收益之權
10 利，應屬債權，並非民法第184條第1項前段所規定之權利，
11 原告僅屬受有純粹經濟上損失或純粹財產上損害，非有何等
12 人格權或物權等絕對權之權利侵害，與民法第184條第1項前
13 段所定「權利侵害」要件顯屬未符，原告依民法第184條第1
14 項前段之規定，請求被告2人負損害賠償責任，自屬無據。

15 (三)原告未變更訴之聲明請求給付之金額，然原告起訴請求被告
16 返還代繳水電費32,910元、電信費99,679元部分，業經原告
17 於115年7月9日言詞辯論期日當庭撤回，並經到庭之被告同
18 意（見本院卷第150頁），本院已無從審酌，併此敘明。

19 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債務，
22 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
23 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
24 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
25 文、第203條分別定有明文。原告請求被告王建二給付租
26 金，核屬無確定期限之給付，原告依上開規定，請求被告王
27 建二給付自起訴狀繕本送達翌日即115年3月17日（見本院卷
28 第49、51頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
29 息，自屬有據。

30 五、綜上所述，原告依租賃契約法律關係，請求被告王建二給付
31 320,000元，及自115年3月17日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
02 則無理由，應予駁回。

03 六、本件原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾500,000元，
04 應依職權宣告假執行，並依被告聲請，依民事訴訟法第392
05 條規定，酌定相當擔保金額，准被告供擔保得免為假執行。
06 至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，
07 併予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
09 經本院詳予斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，自無逐
10 一論駁之必要，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
13 民事第六庭 法 官 孫藝娜

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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 7 月 30 日
18 書記官 蕭榮峰