

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1129號

原告 天維開發有限公司

法定代理人 潘菊君

訴訟代理人 陳建佑律師

被告 艾迪恩國際有限公司

法定代理人 曾毓庭

訴訟代理人 鍾芝宣律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：(一)當事人不適格或缺權利保護必要；(二)依其所訴之事實，在法律上顯無理由，民事訴訟法第二百四十九條第二項第一款定有明文。

二、本件原告起訴主張：兩造於民國一一〇年九月七日訂立房屋租賃契約，約定由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○號七樓房屋（下稱標的房屋），租賃期間自同年十月一日起至一一三年九月三十日止，稅前租金每月新臺幣（下同）七萬二千元，被告並應負擔大樓管理費（每月六千八百元）、水電瓦斯電話電信費及營業所應繳納之稅捐。兩造締約前原告曾委託房屋仲介陳元禎避免引介傳

01 銷、直銷業者承租，並曾詢問被告，經被告負責人否認經營
02 傳銷、直銷業務。詎被告竟於一一一年十月二十四日在標的
03 房屋從事「賀寶芙」產品之介紹，實際從事直銷事業，原告
04 爰以受詐欺為由，依民法第九十二條第一項規定，以起訴狀
05 為撤銷兩造間訂立房屋租賃契約之意思表示，並依民法第七
06 百六十七條第一項前段規定，請求被告將標的房屋騰空遷讓
07 返還予原告，及將公司及營業登記自標的房屋遷出，以及依
08 民法第一百七十九條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日
09 起至返還標的房屋之日止，按月給付原告以租金額七萬二千
10 元、大樓管理費六千八百元計算之不當得利。

11 三、經查：

12 （一）原告並非標的房屋及基地之所有權人，標的房屋即建號臺
13 北市○○區○○段○○段○○○○○號房屋，及坐落之基
14 地即同段第八一六、八一七、八一八、八一八之一、八一
15 九、八一九之一地號土地，自一〇〇年間即已移轉登記予
16 訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企
17 銀），迄未變更，此觀原告所提建物所有權狀、土地所有
18 權狀影本即明（見卷第六五至七五頁），並經原告自承不
19 諱，且有不動產信託契約書、增補契約書可考（見卷第一
20 六三至一八〇頁），是原告依民法第七百六十七條第一項
21 規定請求被告騰空遷讓返還標的房屋、將公司及營業登記
22 遷出標的房屋，法律上顯無理由，經本院命原告於一一二
23 年六月二十一日以前補正（見卷第一六〇頁筆錄），原告
24 迄未補正所有權之欠缺；原告雖具狀稱中小企銀係因信託
25 關係取得標的房屋之所有權，且依雙方間信託契約，原告
26 仍有出租之權利義務，故原告仍為所有權人云云（見卷第
27 一六一、一六二頁），惟民法第七百六十七條第一項前段
28 明定為不動產「所有人」之權利，而稱信託者，謂委託人
29 將財產權「移轉」或為其他處分，使受託人依信託本旨，
30 為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之
31 關係，信託法第一條已有明定，是標的房屋既經原告以信

託為原因「移轉登記」予中小企銀，中小企銀方為標的房屋之「所有人」甚明，就標的房屋僅中小企銀始得依民法第七百六十七條第一項前段規定為請求，不因中小企銀與原告間就標的房屋訂有信託契約而有異。至原告稱標的房屋係因信託移轉所有權，且其仍有出租之權利義務、仍為所有權人而得行使物上返還請求權云云，與民法第七百六十七條第一項前段之要件有間，難謂有據，況細究原告與中小企銀間信託契約書第七條「信託財產管理及運用方法」第二項之約定：「甲方（即原告）應將本專案不動產信託登記在乙方（即中小企銀）名下，並將信託登記後之不動產所有權狀正本交由乙方保管。但該不動產之出租、出售（含其他處分）、瑕疵擔保、修繕、管理、發票之開立等相關責任義務，仍由甲方負擔」，參諸同條第三項第（一）款約定：「信託專戶之資金，甲乙雙方同意依下列方式管理及運用：（一）信託期間內，本專案不動產如有出租時，甲方應通知承租戶按月（或租約約定之時間）將租金存入信託專戶．．．乙方不負通知及催討承租戶將租金存入信託專戶之義務」（見卷第一七〇、一七一頁），足見該等約款僅係要求原告繼續承擔標的房屋出租所生之責任及義務，並非繼續就信託標的不動產享有所有權人之占有使用收益權，原告此節主張，顯無理由。

（二）又原告起訴主張以起訴狀依民法第九十二條前段規定撤銷與被告就標的房屋訂立房屋租賃契約之意思表示，而如兩造間就標的房屋所訂房屋租賃契約經原告撤銷，原告既非標的房屋之所有權人，迭已敘及，且大樓管理費依法應由區分所有權人（即中小企銀）負擔，原告不唯溯及喪失就標的房屋向被告請求給付租金及負擔管理費之權利，亦無因被告占有使用標的房屋而直接受損害之可言，原告依民法第一百七十九條規定請求被告返還以租金及管理費計算之不當得利，法律上亦顯無理由，經本院命原告於一一二年六月二十一日以前補正（見卷第一六〇頁筆錄），原告

迄未補正。

四、綜上，本件原告之訴依其所訴之事實，在法律上顯無理由，經本院於一一二年六月十二日當庭命原告於同年月二十一日以前補正，原告迄未補正，原告之訴難認有據，爰逕以判決駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

據上論斷，本件原告之訴顯無理由，依民事訴訟法第二百四十九條第二項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

民事第四庭 法 官 洪文慧

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 112 年 7 月 31 日

書記官 江柏翰