

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2383號

原告 周信義

訴訟代理人 王棟樑律師

杜英達律師

被告 樂聲大戲院股份有限公司

法定代理人 張心望

訴訟代理人 徐則鈺律師

上列當事人間確認法律關係存在等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第一項原為「確認臺北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域部分，原告之租賃關係存在或使用借貸關係存在」等語（卷1第9頁），嗣於民國112年8月8日以民事準備書續狀變更為「確認原告與被告間就臺北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域部分之使用借貸關係存在」等語（卷1第269頁），經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於原告之占有系爭建物如附圖所示紅色區域部分之基礎事實而生之爭執，且與減縮應受判決事項聲明之規定相符，揆諸前開條文所示，並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）原告家族自民國40年代起在西門町經營電影事業，擁有家族

01 企業國聲公司及數電影院，原告並為國聲公司主要股東且擔
02 任董事；系爭建物於55年2月16日辦理第一次所有權登記，
03 當時便登記為國聲公司所有，所有權迄未變動，有國聲公司
04 登記資料、建物登記謄本可證。原告家族為就近經營電影事
05 業，遂於系爭建物建築完成後，除電影院營業空間外，同時
06 設置原告家族居住空間，營業空間與居住空間有所區隔，各
07 自有獨立之門戶及牆壁，但居住空間之水電管線及機電設
08 備，部分安設在電影院營業空間，檢測維修有時須進入營業
09 空間，因此，原告自53年間起即實際居住系爭建物至今，迄
10 今已有59年。

11 (二)原告家族企業國聲公司於100年7月1日將電影院經營，交由
12 英屬蓋曼群島商威望國際娛樂股份有限公司台灣分公司(下
13 稱威望公司)，由威望公司承租系爭建物，而威望公司對於
14 原告居住使用事宜，先後於100年6月9日、7月1日簽署同意
15 書、切結承諾書，確認原告在居住空間占有使用權利，嗣於
16 100年7月29日，在樂聲大戲院交接會議再提及：「二、原住
17 家同意書作廢，改簽切結承諾書，內容加上2、3、4、5樓不
18 屬於樂聲戲院實際營業部分…」等語，並經威望公司董事長
19 陳主望、總經理張心望(即被告代表人)二人，共同在會議記
20 錄上簽名確認，有會議記錄可據。

21 (三)原告提供專業與人脈協助威望公司經營樂聲影城，威望公司
22 遂於100年7月1日承諾支付原告每月10萬元之顧問費，亦有
23 承諾保證書可據，由於原告住處並無獨立水電錶，水電費難
24 以精確計算，該10萬元顧問費又高於水電費，原告即未支領
25 顧問費，而以顧問費抵付水電費，是原告占有系爭建物居住
26 空間並使用水電權利。

27 (四)國聲公司於100年7月1日將系爭建物出租威望公司後，因威
28 望公司董事長陳主望與總經理張心望出現矛盾且有訴訟，張
29 心望遂透過父執輩請託原告協調，經原告盡力協調家族成員
30 及相關人士，終於不負所託，使張心望於101年1月1日擔任
31 代表人之被告公司承租系爭建物，並經營樂聲影城，租期至

01 115年12月31日為止，亦有國聲公司與被告公司租約可憑，
02 此際因原告在系爭建物紅色範圍占有居住，且以顧問費抵付
03 水電之事實及權利，被告代表人張心望擔任威望公司總經理
04 期間，早已明確知悉並肯認其事，原告又深度協助張心望，
05 使張心望得以取得影城經營權，被告公司自然同意原告維持
06 居住現狀並使用水電，兩造更和平相處10年以上。

07 (五)不料，被告於112年3月30日因要求國聲公司降租，但降租一
08 事並非原告個人可以片面決定，被告竟對原告居住空間擅自
09 斷電，藉此要脅降租，原告只得向鈞院聲請定暫時狀態處
10 分，幸蒙鈞院以112年度全字第149號裁命復電，原告於裁定
11 送達後，自行派員、委請警方、聲請執行處要求被告復電，
12 幾經折騰，被告才於兩週後復電，至此，原告之占有權益及
13 基本生活運作，始獲確保。

14 (六)而國聲公司與威望公司於101年1月13日簽訂房地租賃契約，
15 同時樂聲公司原股東將股份轉讓予威望公司，由原證14會議
16 記錄第三點「樂聲」存續問題記載：「1.樂聲招牌繼續延用
17 (建議：片商與戲院用不同的名字)。2.樂聲改組，原股東僅
18 保留周信義先生及周家儀女士，請威望國際安排周信雄先生
19 與會計師洽談讓股事宜」等語，此部分係由張心望聯絡處
20 理，足見租約與股權轉讓於101年1月13日同時辦理。

21 (七)威望公司與張心望於101年1月18日簽立股份買賣權利轉讓協
22 議書，由張心望取得樂聲公司股權並擔任樂聲公司董事長。
23 依前述租約與股權合一處理原則，於101年3月3日由國聲公
24 司與威望公司終止租約，同時與張心望擔任董事長之樂聲公
25 司簽訂租賃契約，故租約終止再另簽租約，是延續租約與股
26 權合一處理原則，並非威望公司自此脫離租賃及戲院經營，
27 此由原證10會議紀錄貳之二記載略以：「威望公司董事長入
28 主樂聲公司之主要成員必須要有陳主望董事長與張心望總經
29 理列名，中途不得任意改選董事長及總經理之討論。決議：
30 …張心望總經理同意其個人絕對不會中途離開經營團隊與股
31 東行列，但陳主望先生的情況另議。(周信雄先生與周安雄

01 先生有意見)。」，足見原告家族同意樂聲戲院換手經營係
02 因陳主望家族之雄厚經濟實力，否則，單以其時張心望只是
03 個三十幾歲的年輕人，原告家族不可能同意由其個人單獨入
04 主經營。故101年1月13日威望公司簽訂租約及股權轉讓後5
05 日(即同年月18日)，威望公司又與張心望簽定轉讓股權。之
06 後張心望即以威望公司要做電影放映事業有問題等為由要以
07 樂聲公司名義來承租，此有租約及股權專讓公證人謝永誌於
08 101年度偵字第21958號刑事詐欺案偵訊筆錄可稽。嗣張心望
09 以租約雖由其擔任董事長的樂聲公司承租，但威望公司及陳
10 主望絕對不會脫離租賃及戲院經營，並由陳主望擔任租約之
11 連帶保證人且以威望公司為發票人開立支票10紙預付租金，
12 原告家族才相信威望公司及陳主望未脫離租約及戲院經營，
13 同意由國聲公司與威望公司終止租約而與被告簽立租約。故
14 並非101年3月3日後即與威望公司無關。

15 (八)原證5國聲公司、樂聲公司租賃契約與原證15國聲公司與威
16 望公司租賃契約，除承租人不同外，其餘內容均相同，形式
17 上國聲公司與威望公司租約已終止，實際上則由被告承受租
18 約，故相關權利義務關係(包含本件使用借貸關係)則由被告
19 所承受。此由二份租約第2條均載明「租賃期間：自民國壹
20 佰零壹年一月一日起至壹佰壹拾伍年十二月三十一日止，共
21 計壹拾伍年租金起算日為民國壹佰零壹年一月一日，實際完
22 成點交日不得晚於民國101年1月20日，而自租金起算日起，
23 樂聲戲院之營運開銷、權利義務皆歸屬於乙方所有。」等
24 情，況國聲公司與被告所簽訂之租賃契約簽訂時間為101年3
25 月3日，依常情租期怎可能自101年1月1日起？且威望公司與
26 國聲公司所訂租約簽定日期為101年1月13日，則其契約約定
27 「實際完成點交日不得晚於101年1月20日」應為事理之常。
28 然原告與國聲公司租約簽定日期為101年3月3日，則租期何
29 以亦為101年1月1日起？點交日亦約定為101年1月20日前？
30 顯見二份租約形式上雖由不同人簽訂，實質係後者承受前者
31 之租約甚明。

01 (九)證人李基甸證稱以：「101年我在被告樂聲大戲院任職」、
02 「我當時是受我前老闆張心望的指示去做交接五樓的事情，
03 交接完成我回報給張心望先生，再由張心望先生轉交給周信
04 義先生使用，至於轉交給周信義先生這件事情，我有在現
05 場，但是過程不是我處理的，時間我已經不記得」、「(有
06 在威望任職嗎？)沒有，但是我的面試是在威望國際公司面
07 談，地點是在威望公司位於敦化南路的辦公室，當時我是以
08 為要去威望任職。(面談後確定在哪間公司任職？)我到職被
09 告樂聲大戲院之後，其實我還是不太確定我是在威望公司任
10 職還是在被告樂聲大戲院任職，我只知道我在被告樂聲大戲
11 院工作，但是公司的名字我是經過一段時間我才確認的」等
12 語，而依證人李基甸於庭後之書面陳述及所附薪資轉讓及通
13 訊對話亦證明證人於101年1月任職於被告之事實，因此證人
14 所述證明證人任職於被告，且負責系爭房屋5樓交接工作，
15 係受被告董事長張心望指示進行點交，該5樓自係由張心望
16 交付原告使用，而非被告所稱係受威望總經理張心望指示代
17 威望公司辦理點交，另000年0月間被告雖尚未與國聲公司簽
18 訂租約，然101年1月13日威望公司與國聲公司簽訂租約並與
19 樂聲公司原股東簽訂股東買賣契約後於同年月18日將股權讓
20 予張心望，由張心望入主樂聲公司，其時，威望公司應已確
21 定不再出名履行租賃契約。故張心望於000年0月間指示證人
22 李基甸進行交接，應非基於威望公司總經理身分，而係基於
23 樂聲董事長身分進行點交，此由101年3月3日被告與國聲公
24 司所簽訂租約之租期溯及101年1月1日起，且點交日期亦記
25 載101年1月20日前可稽。被告稱000年0月間被告尚非承租人
26 無權點交等語，與事實不符，應不可採。

27 (十)且縱000年0月間被告與國聲公司尚未簽訂租約，然依被告與
28 國聲公司101年3月3日所簽訂租賃契約第2條所訂租期自101
29 年1月1日起及點交日為101年1月20日前，則被告於000年0月
30 間之點交亦因契約訂有溯及條款而生效。況系爭房屋2、3、
31 4樓於101年1月前即由原告使用，則被告既將原非原告占有

01 使用之5樓交付予原告使用，並於承租後將2、3、4樓部分繼
02 續供原告使用。應可證明系爭房屋兩造間確有使用借貸之法
03 律關係。

04 □系爭房屋無償供原告使用及戲院經營係張心望擔任威望公司
05 總經理時經手洽定，後雖因故威望公司未能入主，於101年1
06 月18日由其入主樂聲公司後，被告董事長張心望依威望公司
07 切結承諾書履行對原告承諾交付系爭房屋，依一般常理，自
08 係同意承受威望公司對原告關於切結承諾書之約定。否則，
09 若如被告所稱威望公司承諾與其無關，則被告何以交付系爭
10 房屋予原告使用？又何以簽訂溯及租期及點交日期之租賃契
11 約？且於租約簽訂後履約期間未對原告有任何主張？而繼續
12 供原告使用？且依原證5租賃契約簽訂日為101年3月3日，然
13 契約第2條卻約定，租賃標的點交時間為101年1月20日前。
14 再者，樂聲公司與國聲公司之租約雖於101年3月3日簽訂，
15 但雙方約定租期自101年1月1日起，且租金起算日亦是101年
16 1月1日，由此可知樂聲公司對於系爭建物並非自101年3月3
17 日始有管理權，況且契約亦訂有101年1月20日前完成交接，
18 若樂聲公司自101年3月3日威望與國聲公司終止租約，同時
19 由其與國聲公司簽訂租約後始得點交予周信義使用，則何以
20 契約載明契約起始日及租金起算日為101年1月1日？又何以契
21 約中載明1月20日前完成點交，顯然被告於簽約前已完成包
22 括系爭房屋及營業部分之點交，已同意將系爭房屋交付原告
23 使用，且其於101年3月3日簽約時已知建物已點交而承繼威
24 望公司之權利義務！況且，系爭房屋與戲院部分係同一棟建
25 物且水電均由同一電錶供應，亦即原告自始即使用系爭房屋
26 並由被告供應水電之需，迄今已十餘年。顯然被告自始即同
27 意承受原證9切結承諾書及原證11承諾保證書，並履行迄今
28 已十餘年。

29 □尤其，系爭房屋經被告於101年向訴外人國聲公司承租系爭
30 建物時即由原告使用迄今，亦即系爭房屋包括被告之營業部
31 分及原告住家部分，二者係在同一棟建物，前者由被告經營

01 影城營業，而後者由原告居住使用，此為被告負責人張心
02 望、股東及全部員工所清楚知悉，長年以來均有相當互動。
03 且原告住家之水電等亦均由被告供應，期間長達十餘年。客
04 觀上，顯係由被告同意原告使用甚明。是以，縱兩造間之使
05 用借貸關係是否存在或有爭議，但被告有默示原告使用系爭
06 建物紅色區域，而非單純沉默。

07 □因此，系爭建物原告占有部分，已由原告長期居住並使用水
08 電，且系爭建物於100年7月1日、101年1月1日，先後由威望
09 公司、被告公司承租時，二間公司均已明知原告占有事實，
10 二間公司又都是透過原告提供專業與人脈，始能承租建物，
11 經營影城，二間公司或其代表人更已反覆確認原告占有使用
12 之權利，彼此相安無事10年以上，沒有任何占有或水電費爭
13 議等情，業如前述。因此，原告在被告公司同意下占有居住
14 空間，自屬有權占有。原告之占有權源，或者為租賃關係，
15 租賃對價為原告所提供之之專業協助、人脈協助；或者為使
16 用借貸關係，借貸目的則是被告經營影城期間，原告可在系
17 爭房屋維持居住狀態，被告自不得主張民法第962之權利，

18 □再者，系爭建物之水電及其他管線，早於50年間就已經設置
19 完成，被告承租時也明知管線設置情形，在無須另行付費設
20 置之情形下，系爭建物居住空間之基本水電需求，自有安設
21 使用營業空間既有管線之權利，方符民法第786條第1項之規
22 定。然而，被告於112年3月30日起，對原告居住空間，無預
23 警陸續分區斷電，折磨原告日常生活起居，原告自有訴請確
24 認管線安設權之必要，且原告使用方式為居住使用，顯然必
25 須用水用電，被告卻對原告斷電，亦如前述，已有妨害原告
26 占有之事實。依據民法第962條規定，原告自得訴請被告不
27 得妨害原告之水電使用，為此提出第三、四項聲明。

28 □至被告主張依民法第472條第1款規定終止使借貸關係部分，
29 應符合「因不可預知之情事」及「自己需用借用物」兩項要
30 件，然系爭二至五樓部分建物於53年建造完成乃自被告承租
31 時起並非供影廳等營業使用迄今，此為被告所不爭執，則依

01 建築法規定，即應辦理變更使用執照，然迄今未見被告有任何
02 何辦理變更程序之計畫，且將住家改為影城營業使用，應為
03 法令所不許，再由依原證5被告與國聲公司所訂租賃契約第1
04 0條第1款約定，是否增加廳數已於訂約一年內完成通盤考
05 量，然被告於今(訂約後12年)主張有不可預見之情事終止使
06 用借貸關係，並無理由，且依原證5契約同條第3款「本大樓
07 之主體結構重大修繕或變更時，若須取得政府許可或涉及結
08 構變更者，乙方應於事前以書面通知甲方並獲得甲方書面同
09 意，並將改裝及增添之圖面，經相關之建築師或技師簽認
10 後，交由甲方確認」約定，則被告主張變更是否已取得政府
11 許可或已依約以書面通知國聲公司？未蒙其敘明並舉證以實
12 其說。況系爭租約至115年12月31日屆租，租期顯然不足三
13 年，扣除裝修隔間期間，可能營運期間僅約二年，被告主張
14 收回後有增加放映廳需要，除未提出相關報表數據證明原本
15 廳數不足，而有增加廳數必要性外，被告亦未提出任何興建
16 規劃、建築成本之評估、二年短期營收是否足以攤提回收建
17 築成本之相關數據，在目前被告戲院觀影人數不足、戲院數
18 年來赤字營運情況下，僅為要求原告交還借用物無據藉口，
19 其所稱有擴廳必要等語，純屬無稽。因此，被告依民法第47
20 2條第1款規定終止兩造使用借貸關係應無理由。

21 ☐

22 ☐並聲明：

- 23 (1)確認臺北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域
24 部分，原告之使用借貸關係存在。
- 25 (2)確認臺北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域
26 部分，被告之占有物返還請求權不存在。
- 27 (3)確認臺北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域
28 部分，在同一建物其他部分已經安設之電線、水管及其他管
29 線，原告之管線安設權存在。
- 30 (4)被告不得妨害原告在台北市○○區○○街○段00號建物如附
31 圖所示紅色區域部分之水電供應使用。

01 二、被告答辯意旨略以：

02 (一)就原告占用系爭房地部分，被告曾委託徐則鈺律師於112年1
03 月19日致函國聲公司，表示「國聲公司迄今仍有占租賃標的
04 物總面積達百分之三十七以上之使用空間尚未交付本公司且
05 未辦理點交，未交付之租賃標的物現況如【附件一】現場圖
06 片所示。按上開尚未交付之租賃標的物，係均遭他人占用並
07 有限制本公司就該區域之接觸利用，顯已妨礙本公司就租賃
08 標的物之整體利用，特請國聲公司務必於本公司111年12月2
09 9日台北北門郵局第003455號存證信函送達日起三十日內，
10 全面排除租賃標的物遭占用之現況，並將租賃標的物全部交
11 付本公司」等語，而國聲公司收函後，委託聯信聯合律師事
12 務所詹德柱律師於112年2月2日回函表示「至於樂聲戲院於
13 承租後，自行將租賃物之部分區域交付予經其同意使用之人
14 持續使用至今，如未涉及轉租等違約事宜，本公司不會干涉
15 或禁止。倘若樂聲戲院認為該第三人係無權占有，自得以承
16 租人身份，依法請求第三人返還占有物。本公司對於樂聲戲
17 院自行管理、使用所致之結果，何來所謂違約情事，更無協
18 助樂聲戲院排除侵害之法律或契約上之義務及責任」等語，
19 因此，自國聲公司回函內容可知，國聲公司否認周信義有權
20 使用系爭房地，甚至認為被告公司「自得以承租人身份，依
21 法請求第三人返還占有物」，足認原告主張有權使用系爭房
22 地等語，均屬無據。

23 (二)雖然國聲公司已否認原告有權使用系爭房地，但原告於台北
24 地方法院112年度全字第150號聲請定暫時狀態假處分事件之
25 聲請狀中，主張係得國聲公司首肯占用系爭房地，將其個人
26 之權利與國聲公司之權利作不當連結，逕行認為國聲公司擁
27 有所有權之房地，其個人有權使用，根本毫無法律上依據。

28 (三)就國聲公司與訴外人威望公司就樂聲影城建物暨土地租賃事
29 宜，(1)國聲公司、威望公司於100年6月9日簽署房屋租賃契
30 約書，月租金146.66萬元未稅，租賃期間自100年7月1日起
31 至115年6月30日，同日威望公司簽署同意書，承諾同意「周

信義先生得無償繼續使用台北市○○街0段00號2、3、4、5樓其現居部分，直至威望公司與國聲公司之租約於115年6月30日期滿之日為止」等語，復於100年7月29日原證10會議紀錄議程決議：①原證7合約書重簽，保證金還原為800萬元、租金220萬元，不得轉租。②原證8(即100年6月9日同意書)作廢，由原證9(即100年7月1日切結承諾書)取代。③顧問承諾書作廢，改簽新版本，但原告並未提出此新版本。(2)但是，國聲公司於101年1月13日與訴外人威望公司又簽署第二份房屋租賃契約書，並經過公證，月租金249.5萬元未稅，租賃期間自101年1月1日起至115年12月31日，除租賃期間與月租金額、轉租限制外，主要權利義務與100年6月9日簽署「房屋租賃契約書」內容類似，應係接續原證10之100年7月29日會議決議執行。(3)國聲公司於101年3月3日與樂聲公司簽訂「房地租賃契約書」，並經過公證，月租金249.5萬元未稅，租賃期間自101年1月1日起至115年12月31日，同日國聲公司與威望公司簽署終止租賃契約，原告雖提出諸多已經終止或與本案無關之契約或書面文件，但卻故意不提出此份終止租賃契約，企圖隱瞞事實。

(四)而既然國聲公司與威望公司間租約已經終止，顯然並無樂聲公司承受威望公司租約權利義務之可能。伴隨威望公司「房地租賃契約書」，由威望公司簽署之原證9(100年7月1日切結承諾書)，亦因威望公司並未承租該標的物，自不發生效力。原告書狀一再以不相干之事項企圖誤導法院，以為被告公司係承受訴外人威望公司與國聲公司間之租約，但若法院得知被證5「終止租賃契約」之內容，即知訴外人威望公司與國聲公司間之租約已經終止，不會有被告承受訴外人威望公司租約之可能，因此原告故意隱瞞「終止租賃契約」不提出，以遂其占用系爭房地之目的。

(五)再自租金金額觀之，國聲公司與威望公司所簽訂之原證7「房屋租賃契約書」，月租金為146.66萬元，租金遠較原證6號被告向國聲公司承租系爭房地之月租金249.5萬元為低，

01 主要原因即為當時原告向威望公司要求，於租約期間欲繼續
02 占用系爭房屋約三分之一面積，威望公司當時雖然同意原告
03 不合理之要求，但租金金額亦依比例減少三分之一，降至14
04 6.66萬元(計算式 $220\text{萬} \times 2/3 = 146.66\text{萬}$)。但威望公司與國聲
05 公司100年7月29日又開會決議原證7合約書重簽，保證金還
06 原為800萬元、租金回復為220萬元，原告當然就無權再繼續
07 使用其占用部分。更何況，威望公司與國聲公司101年1月13
08 日簽署的第二份「房屋租賃契約書」，也在101年3月3日由
09 國聲公司與威望公司簽署「終止租賃契約」，溯及000年0月
10 0日生效，也就是說，威望公司等於從頭到尾都不曾承租系
11 爭房地，但原告現在卻一直提出威望公司簽署各式文件企圖
12 對抗被告公司，理由只是被告公司法定代理人當時曾擔任威
13 望公司總經理。但法律關係應該是發生在簽約兩造法人間，
14 不及於被告公司法定代理人。

15 (六)而因為威望公司負責人陳主望對於經營電影院有不同考量，
16 威望公司陳主望不願意經營樂聲影城，陳主望及張心望商議
17 改由張心望經營樂聲影城，故威望公司於101年1月18日將原
18 證16股份買賣協議書移轉予張心望，由張心望向原告暨其他
19 樂聲公司原股東取得樂聲公司股權並擔任樂聲公司董事長，
20 張心望並代表樂聲公司與國聲公司簽署房地租賃契約。

21 (七)又依臺灣臺北地方法院103年度訴字第74號刑事判決，與樂
22 聲影城有關之部分，法院判決認為「證人陳主望於本院審理
23 證稱：我與被告有於101年1月13日到公證人辦公處所，與周
24 信義、國聲公司簽約，我知道我是樂聲的董事，後來我想退
25 出樂聲的董事會，所以第2次又去公證人那邊，因為我那時
26 有跟王雪紅討論，她擔心跟樂聲合作，有沒有可能會跟黑道
27 有關，她有說有些東西不要參與，像是董事會就不要參與，
28 而且因為當時威望國際公司財務狀況不好，所以我才會跟被
29 告提這件事，所以我第2次去公證人那邊是要辦退出樂聲董
30 事會，我有跟被告討論過，由被告入主樂聲，威望國際公司
31 完全不牽涉入主樂聲這件事情，那段時間我們常常在討論要

01 不要退出，我們一直在掙扎要做不做這件事，但印象中沒有
02 何結論」、「由上可知，威望國際公司與周信義等人簽立股
03 份買賣契約及房地租賃契約書後，其代表人陳主望確曾向被
04 告表明威望國際公司無意願購入周信義等人對樂聲戲院之股
05 份之意，並同意由被告以其個人名義向周信義等人購買樂聲
06 戲院之股份，以取得樂聲戲院之經營甚明。要難認被告經威
07 望國際公司代表人陳主望同意後，以其個人名義入主樂聲戲
08 院一節，有何違背其任務之情事」等語，因此，對於威望國
09 際公司完全不牽涉入主樂聲這件事情，已有明確之敘述，法
10 院不採陳主望提告之內容，認為「陳主望確曾向被告表明威
11 望國際公司無意願購入周信義等人對樂聲戲院之股份之意，
12 並同意由被告以其個人名義向周信義等人購買樂聲戲院之股
13 份，以取得樂聲戲院之經營甚明」等語，而陳主望之所以不
14 願意繼續經營樂聲影城，依判決書記載「因為我那時有跟王
15 雪紅討論，她擔心跟樂聲合作，有沒有可能會跟黑道有關，
16 她有說有些東西不要參與，像是董事會就不要參與…」，由
17 此可知，陳主望經營之威望國際公司，事後反悔無意願經營
18 樂聲影城。而臺北地方法院刑事判決就樂聲影城部分判決張
19 心望無罪後，告訴人亦未聲請檢察官上訴，足見陳主望對於
20 臺北地方法院刑事判決理由亦無異議。綜合判決理由，已可
21 確知張心望絕非承受，已無意經營樂聲影城之威望國際公司
22 負責人陳主望之合約。

23 (八)至原告主張樂聲公司與國聲公司間租約溯及101年1月起算，
24 以及威望公司法定代理人陳主望擔任前開租約樂聲公司連帶
25 保證人，所以認定樂聲公司承受威望公司與國聲公司之租約
26 權利義務等語。若依原告之主張，威望公司即無須與國聲公
27 司終止租約，直接修改合約或簽署補充協議即可。至於威望
28 公司法定代理人陳主望擔任前開租約樂聲公司連帶保證人，
29 以及樂聲公司與國聲公司間租約溯及101年1月起算，均係國
30 聲公司要求，國聲公司認為陳主望較有資力，要求陳主望擔
31 任前開租約樂聲公司連帶保證人，顯然僅係擔保租賃期間之

01 租金債權，不可能得出樂聲公司承受威望公司與國聲公司之
02 租約權利義務之結論。

03 (九)又證人李基甸證述部分，其證稱他是到威望去面試，起初也
04 以為是在威望任職，李基甸為受僱人，當無需得知曉行為時
05 張心望之身分為威望公司總經理或其他身分，其並表示「辦
06 理五樓交接的重點是我們希望周信雄先生離開這個戲院的場
07 域，希望他未來不要介入戲院的經營，但是五樓這個空間不
08 是屬於戲院的範圍，這是要做個樣子讓周信雄先生離開，時
09 間是一月份，至於幾月幾號我不記得，這些事張心望告訴我的，
10 地點是在戲院，至於是在哪裡我不記得」等語，而國聲
11 公司已於101年1月份與威望公司已簽訂租約，當時尚未解約
12 (國聲公司與威望公司係於101年3月3日解約)。因此當時威
13 望公司總經理張心望以及證人李基甸，均係基於履行國聲公
14 司與威望公司之租約權利，請周信雄先生將五樓住家範圍清
15 空並交予威望公司，威望公司再將五樓住家範圍交付周信
16 義，由於國聲公司與威望公司嗣後於101年3月3日解約，原
17 告自無從基於已解除之租約，主張後手之承租人樂聲公司，
18 承受前手威望公司之契約義務，將五樓住家範圍部分交付原
19 告使用，可知原告係於國聲公司與威望公司租約解除前，取
20 得系爭建物五樓部分占有，並非由本件被告公司交付其占
21 有，原告主張與被告公司間有使用借貸關係存在，顯無理
22 由。

23 (十)而被告影城目前僅有五個影廳，早已不敷使用，須將系爭建
24 物收回自用，因此，縱使兩造間有使用借貸法律關係(假設
25 語氣)，被告亦依民法第472條第1款規定主張終止契約，並
26 以書狀繕本之送達，通知原告於112年12月31日前遷讓房
27 屋，由被告收回房屋，以擴大樂聲影城影廳之規模。至於原
28 告主張「將住家改為影城營業使用，應為法令所不許」，以
29 及「有何情事為訂約時所不可預見者」作為不同意被告終止
30 使用借貸關係(假設語氣)之理由部分，實務穩定見解認為
31 「祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足」，法院

01 無須深究事由是否正當，原告仍爭執「有何情事為訂約時所
02 不可預見者」，應屬無據；且被告提出之最高法院見解均為
03 最高法院判決或判例，有拘束下級法院效力，原告提出臺灣
04 高等法院判決，僅為個案見解，且因不得上訴最高法院，未
05 受上級法院檢視其判決合法性，自無法推翻最高法院穩定見
06 解。況且，系爭建物為國聲公司全棟出租予被告公司經營戲
07 院使用，此應為原告亦無法否認，原告竟主張被告將系爭建
08 物供作影城使用「應為法令所不許」！但原告並未詳細說
09 明，何種法令不許被告於系爭建物經營影城？若果真為法令
10 所不許，應請原告明確特定該法令，被告將向國聲公司追究
11 其將不合法建物出租予被告公司經營影城之違約責任。

12 □尤其，原告為無權占用系爭建物之人，對於為何能占用系爭
13 建物，先主張國聲公司同意其占用，嗣又更改為威望公司同
14 意其借用，被告公司應承受威望公司義務，說詞反覆，自原
15 告起訴時根本無法確認其佔用系爭建物之法律基礎，甚至是
16 租賃還是借貸？都無法確定，顯見其無權占用之實。再論其
17 積欠之水電費。原告於112年度全字第149號假處分事件中，
18 表示願依其占有系爭臺北市○○街0段00號建物之比例約3
19 7%，支付水電費予被告，此有112年度全字第149號假處分事
20 件之筆錄可稽，但本件原告於起訴狀又主張，以「威望公
21 司」承諾支付之每月10萬元顧問費，抵付水電費，顯然又無
22 意支付水電費，也是毫無理由將系爭房地前承租人威望公司
23 同意支付之顧問費，要求被告公司概括承受，顯無理由。因
24 此，自原告主張及說辭前後反覆，並與國聲公司主張相反即
25 知，其請求顯無理由。

26 □至於原告自述狀附證二之內容，可知2012年1月18日當時，
27 原告大哥周信雄先生尚未自樂聲戲院中遷出，張心望十分客
28 氣地寫了一封信請周信雄先生自樂聲戲院中遷出。至於附證
29 一，被告自譯文無從判斷錄音是否真實存在，即使真有錄
30 音，附證一之內容也只看得出原告請求協助將大哥周信雄先
31 生請走，也看不出周信雄遷出後，由原告繼續無償使用之依

01 據。原告主張形式上將住家部分放入租約，與本件卷內證據
02 資料並不相符。且不論國聲公司與威望公司於100年6月9日
03 簽署房屋租賃契約書，或國聲公司與訴外人威望公司101年1
04 月13日簽署之第二份房屋租賃契約書，或是國聲公司與被告
05 樂聲公司簽訂之101年3月3日簽署之房屋租賃契約書，合約
06 中之租賃標的都完全相同，並無法得出原告所謂「形式上將
07 住家部分放入租約」之結論。

08 □並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)經查，原告主張事實，業據其提出原告居住空間示意圖、原
11 告戶籍資料、被告登記資料、國聲公司登記資料、系爭建物
12 登記謄本、國聲公司與被告公司租約、本院112年度全字第1
13 49號民事裁定、國聲公司與威望公司租約、同意書、切結承
14 諾書、會議紀錄、承諾保證書、房屋稅單及地價謄本、樂聲
15 大戲院出租會議紀錄、樂聲大戲院移交事宜會議紀錄、租賃
16 契約、股權買賣協議書、辭職書、樂聲大戲院交接證明、被
17 告公司調降租金函、西門町電影王國之父周陳玉樹傳奇一
18 生、貯藏室位置圖、照片、存證信函、律師函、支票影本、
19 內政部實價登錄、本院103年度訴字第74號刑事判決、台灣
20 高等法院104年上訴字第2373號刑事判決、樂聲大戲院出租
21 會議紀錄、樂聲大戲院交接權利與義務步驟會議紀錄、租金
22 行情分析、台灣台北地方檢察署101年度偵字第21958號訊問
23 筆錄、國聲公司函、周信義自述狀等文件為證(卷1第21-11
24 4、201-260、279-323頁，卷2第13-29、53-86、131-178、2
25 05-214、275-380、395-397、433-443、445-503、537-611
26 頁)；被告則否認原告主張，而以前詞茲為抗辯，並提出律
27 師函、原告聲請定暫時狀態假處分聲請狀、定暫時狀態假處
28 分事件筆錄、國聲公司與威望公司終止租賃契約等文件為證
29 (卷1第139-188、333頁)；是本件所應審究者為：兩造間有
30 無使用借貸關係存在？被告主張終止兩造間使用借貸契約，
31 並通知原告應於112年12月31日遷讓返還系爭建物，有無理

01 由？以下分別論述之。

02 (二)就原告主張兩造間有使用借貸關係部分：

03 (1)查系爭建物之所有權人為訴外人國聲公司，而就國聲公司、
04 威望公司、樂聲公司三方間就系爭建物簽訂租賃契約之過程
05 部分乃為：

06 ①國聲公司先於100年6月9日簽訂租賃合約書(下稱租賃契約
07 ①)將系爭建物出租予威望公司，並於同日與威望公司簽署
08 同意書，約定「周信義先生得無償繼續使用台北市○○街0
09 段00號2、3、4、5樓其現居部分，直至威望公司與國聲公司
10 之租約於115年6月30日期滿之日為止」等語，有上開租賃契
11 約①、同意書在卷可按(卷1第77-95頁)。

12 ②次於100年7月29日由原告、張心望、邵培德、李育瑄等四人
13 就樂聲大戲院交接權利與義務步驟召開會議，會議結論記載
14 略以：①原租賃合約書重簽，保證金還原為800萬元、租金2
15 20萬元，不得轉租。②原證8(即100年6月9日同意書)作廢，
16 由原證9(即100年7月1日切結承諾書)取代，內容加入：2、
17 3、4、5樓不屬於樂聲戲院實際營業部分。③原顧問承諾書
18 作廢，改簽新版本，內容加入：或立書人以任何有形、無
19 形、直接、間接方式轉租或委託他人經營等情事。國聲公司
20 因此於101年1月13日與威望公司簽訂第二份租賃合約書(下
21 稱租賃契約②)，並經過公證，月租金249.5萬元未稅，租賃
22 期間自101年1月1日起至115年12月31日，亦有上開切結承諾
23 書、會議紀錄在卷可憑(卷1第97-103頁)。

24 ③國聲公司另於101年3月3日與樂聲公司簽訂房地租賃契約書
25 (下稱租賃契約③)，並經過公證，月租金249.5萬元未稅，
26 租賃期間自101年1月1日起至115年12月31日，同日國聲公司
27 與威望公司簽署終止租賃契約②，有上開租賃契約③、終止
28 租賃契約在卷可按(卷1第43-61、333頁)。

29 ④被告樂聲公司於112年1月19日委由徐則鈺律師發函通知系爭
30 建物所有權人國聲公司，稱因「國聲公司迄今仍有占租賃標
31 的物總面積37%以上之使用空間尚未交付本公司且未辦理點

交…上開尚未交付之租賃標的物，係均遭他人占用並有限制本公司就該區域之接觸利用，顯以妨礙本公司就租賃標的物之整體利用，顯已妨礙本公司就租賃標的物之整體利用，特請國聲公司務必於本公司111年12月29日台北北門郵局第003455號存證信函送達日起三十日內，全面排除租賃標的物遭占用之現況，並將租賃標的物全部交付本公司。」等語(即本件原告占有使用部分)，國聲公司則於112年2月2日委託聯信聯合律師事務所詹德柱律師回函表示：「至於樂聲戲院於承租後，自行將租賃物之部分區域交付予經其同意使用之人持續使用至今，如未涉及轉租等違約事宜，本公司不會干涉或禁止。倘若樂聲戲院認為該第三人係無權占有，自得以承租人身份，依法請求第三人返還占有物。本公司對於樂聲戲院自行管理、使用所致之結果，何來所謂違約情事，更無協助樂聲戲院排除侵害之法律或契約上之義務及責任。」等語，有上開律師函在卷可按(卷1第139-173頁)。

(2)因此，由國聲公司、威望公司、樂聲公司就系爭建物簽訂租賃契約之過程以觀，威望公司雖與國聲公司簽訂租約，並承諾將如成果圖所示斜線部分(卷2第33-41頁)交付予原告無償占有使用，然而，雙方已於101年3月3日終止租賃契約，而由國聲公司、樂聲公司於同日簽訂租賃契約③，由樂聲公司承租系爭建物，但是就原告占有使用部分，則未經威望公司排除占有狀態返還予國聲公司，仍由原告繼續占有使用，應予確定。

(3)就樂聲公司有無允許原告繼續使用成果圖所示斜線部分，經證人李基甸即被告樂聲公司前營運管理經理證稱略以：「(101年間任職？時間？職務內容？)101年我在被告樂聲大戲院任職，我是從101年1月份農曆過年前，離職是102年8月份，我的職務是營運管理經理，職務內容包含戲院全部的營運管理、人事等等。(任職樂聲戲院期間負責戲院交接？)有負責過。我到職後第一個工作是負責交接，當時是營業場所的交接，我代表張心望新的團隊與周信雄先生的團隊進行交接，

01 交接的範圍為營業場所及住家的五樓周信雄先生的住處，五
02 樓是他的住處。範圍是住家的五樓，五樓是從住家的一樓進
03 出，但是一到四樓部分沒有交接。交接完成後我取得戲院營
04 業處所以及五樓部分，一到四樓的住家處並未進行交接。
05 (五樓交接過程?)確認周信雄先生已經沒有住在裡面了，當
06 時是現場確認他私人的物品已經都帶走了，已經沒有居住在
07 裡面的樣貌了，當時是我自己在現場，周信雄他在辦公室告
08 訴我他已經搬完了，我聽完之後我就去五樓的現場看。
09 …」、「(之後五樓是交給誰管理使用?)我當時是受我前老
10 闆張心望的指示去做交接五樓的事情，交接完成我回報給張
11 心望先生，再由張心望先生轉交給周信義先生使用，至於轉
12 交給周信義先生這件事情，我有在現場…」、「(交接時間
13 包含從周信雄處取回及交給周信義?)交接有兩個部分，一
14 個是戲院的場域，一個是住家的五樓，住家五樓在一月份就
15 已經交接完成，戲院場域部分花了一點時間，印象中我不清
16 楚但是花了比較長的時間，大約是2-3月的時候。把五樓交
17 接給周信義的部分，我記得是馬上就交接給他了」、「(和
18 周信雄完成住家五樓交接過程?)我是從一樓進入。一樓到
19 五樓的過程中，我有看到有人在住，是周信義先生在住。」
20 等語，有言詞辯論筆錄在卷可按(卷2第242-245頁)。

21 (4)是故，依上揭證人李基甸之證述，國聲公司與樂聲公司於10
22 1年3月3日簽訂系爭租賃契約^③後，樂聲公司即已取得系爭
23 建物全部之使用權利，但是，被告樂聲公司法定代理人張心
24 望既於101年2-3月間將5樓(即成果圖所示5樓斜線部分區域
25 範圍，卷2第41頁)指示證人李基甸交付予原告無償使用，並
26 且對於原告繼續占有使用如成果圖所示1-4樓部分(卷2第33-
27 39頁)並未予否認及排除，則若非兩造間早已成立無償之使
28 用借貸關係，則豈有在就系爭建物之全部使用範圍簽訂租賃
29 契約後，樂聲公司法定代理人在未排除原告就1-4樓占有情
30 況下，卻仍然將5樓部分交付原告占有使用，顯與一般常情
31 不符，因此，原告主張：兩造間就如成果圖所示斜線區域範

01 圍部分有無償且未定期限之使用借貸關係存在等語，即非無
02 據，可以確定。

03 (三)就被告主張終止兩造間無償使用借貸關係部分：

04 (1)按稱使用借貸者，乃謂當事人約定，一方以物，無償貸予他
05 方使用，他方於使用後，返還其物之契約，民法第464條定
06 有明文。又民法第470條第1項規定，借用人應於契約所定期
07 限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使
08 用完畢時返還之。又因貸與人與借用人存有使用借貸關係，
09 借用人係屬有權占有，貸與人須主張或證明有民法第472條
10 之情事，始得終止契約。又貸與人因不可預知之情事，自己
11 需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定，
12 本條項之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。
13 所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之
14 情事，而非訂立契約時所能預見者而言。而所謂自己需用借
15 用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其
16 是否因正當事由而有收回之必要，抑或該使用借貸是否定有
17 期限或依借貸之目的使用是否完畢，均不必深究(最高法院5
18 8年台上字第788號、87年台上字第1543號)。

19 (2)本件兩造間就如成果圖所示斜線部分之區域範圍存在使用借
20 貸關係，已如前述，被告則依據民法第472條第1款規定終止
21 前開無償且未定期限之使用借貸關係，原告雖以被告應先依
22 建築法規定辦理使用執照變更，以及未提出相關報表數據證
23 明原本廳數不足、任何興建規劃、建築成本之評估、二年短
24 期營收是否足以攤提回收建築成本之相關數據，亦未以書
25 面通知國聲公司等語以為主張，但是，貸與人即被告既已陳
26 明因近年來疫情因素影響影廳收入，有擴大影廳規模之需求
27 事實，且該事實為被告出借時所不能預知，即無庸就兩造間
28 之借貸目的是否已經完畢、被告收回是否有正當事由等原因
29 再為探究，因此，被告終止兩造間無償且未定期限之使用借
30 貸關係，於法並無不符，即可確定。

31 (3)況且，就民法體系中未定期限的租賃契約，各當事人得隨時

01 終止租賃契約，為民法第450條所明定，而使用借貸係無償
02 性質，其終止契約時自不能較有償之租賃條件更為苛刻，否
03 則即有違事理公平(此亦可由不定期租賃依據土地法規定而
04 為限制，而不定期使用借貸並未有特別法規定，可以佐
05 據)，因此，被告主張因欲擴大樂聲影城影廳之規模，乃依
06 民法第472條第1款規定終止兩造間無償且未定期限之使用借
07 貸關係，並通知原告應於112年12月31日遷讓返還予被告等
08 語，即非無據，應予確定。

09 (四)至就原告主張如成果圖所示斜線區域範圍部分有管線安設
10 權，以及被告不得妨害該部分之水電供應等部分，經查，本
11 件被告終止兩造間無償且未定期限之使用借貸關係，為有理
12 由，業如前述，則終止後原告再繼續占有使用如成果圖所示
13 斜線區域範圍部分，即屬無權占有，自無從就該區域範圍有
14 何管線安設權存在，其主張被告不得妨害該區域範圍部分之
15 水電使用等，亦均為無理由，自可確定。

16 四、綜上所述，兩造間就如成果圖所示斜線區域範圍範圍部分之
17 無償且未定期限之使用借貸關係已於112年12月31日終止，
18 則原告請求：(1)確認臺北市○○區○○街○段00號建物如附
19 圖所示紅色區域部分，原告之使用借貸關係存在。(2)確認臺
20 北市○○區○○街○段00號建物如附圖所示紅色區域部分，
21 被告之占有物返還請求權不存在。(3)確認臺北市○○區○○
22 街○段00號建物如附圖所示紅色區域部分，在同一建物其他
23 部分已經安設之電線、水管及其他管線，原告之管線安設權
24 存在。(4)被告不得妨害原告在台北市○○區○○街○段00號
25 建物如附圖所示紅色區域部分之水電供應使用等，均無理
26 由，應予以駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
28 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
29 附此敘明。

30 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
31 決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
02 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
07 書記官 陳亭諭