

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3361號

原告 陞昇投資顧問股份有限公司

法定代理人 曾儀庭

訴訟代理人 陳鎮律師

宋豐浚律師

被告 桂田文創娛樂股份有限公司（原名：昇華娛樂傳播股份有限公司）

法定代理人 吳怡青

訴訟代理人 鄭侑昕律師

林文凱律師

上列當事人間請求履行協議事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來，本院於民國113年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾捌萬伍仟貳佰參拾柒元，及其中如附表「本院准許之金額」欄所示之金額，分別自如附表「本院准許之利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾貳萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰伍拾捌萬伍仟貳佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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，此觀民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定自明。原告起訴時主張依兩造間民國110年3

01 月19日合作協議書（下稱系爭協議書一）第2條第2項、兩造  
02 間111年7月14日合作協議書（下稱系爭協議書二）第2條第2  
03 之2項約定，被告應給付原告自110年4月起至112年9月止之  
04 管理費新臺幣（下同）91萬7,850元；依系爭協議書一第2條  
05 第3項約定，被告應給付原告自110年7月1日起至111年4月14  
06 日止之租金78萬元；依系爭協議書二第2條第2之3項約定，  
07 被告應給付原告自111年10月起至112年9月止之土地使用償  
08 金120萬元，共計請求被告給付原告289萬7,850元及其利  
09 息。嗣追加及變更主張依系爭協議書一第2條第2項、系爭協  
10 議書二第2條第2之2項約定及民法第179條前段規定，請求被  
11 告給付原告自110年7月起至113年5月止仍積欠之管理費及受  
12 有管理服務之不當得利共59萬1,187元；依系爭協議書一第2  
13 條第3項約定，被告應給付原告自110年7月1日起至111年4月  
14 14日止之租金78萬元；依系爭協議書二第2條第2之3項約定  
15 及民法第179條前段規定，請求被告給付自111年10月起至  
16 113年5月止之土地使用償金及相當於租金之不當得利共200  
17 萬元，總計請求被告給付337萬1,187元及其利息（見本院卷  
18 第201至203頁），經核原告追加之請求均係本於被告占有使  
19 用原告所有臺北市○○區○○街0段00號地下2層房屋（下稱  
20 系爭房屋）之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

## 21 貳、實體方面

22 一、原告主張：兩造於110年3月19日簽立系爭協議書一，約定原  
23 告提供系爭房屋予被告進行商業規劃暨運營事宜，後兩造於  
24 111年7月14日簽立系爭協議書二，取代系爭協議書一之約  
25 定。嗣兩造於112年12月間終止系爭協議書二，然被告迄至  
26 113年5月31日始將系爭房屋返還原告。被告迄今仍積欠原告  
27 下列款項未清償：

28 (一)管理費及受有管理服務之不當得利部分：依系爭協議書一第  
29 2條第2項、系爭協議書二第2條第2之2項約定，系爭房屋之  
30 管理費自110年7月1日起均由被告負擔，且被告於系爭協議  
31 書二終止後仍持續占有系爭房屋至113年5月31日，受有系爭

01 房屋管理服務之不當得利每月3萬6,925元，則被告自110年7  
02 月起至113年5月止，仍積欠原告管理費及受有管理服務之不  
03 當得利共59萬1,187元。

04 (二)租金部分：依系爭協議書一第2條第3項約定，被告應自110  
05 年7月1日起，每月給付原告租金6萬元，被告現仍積欠自110  
06 年7月1日起至111年7月14日止之租金共78萬元。

07 (三)土地使用償金及相當於租金之不當得利部分：依系爭協議書  
08 二第2條第2之3項約定，被告應自111年10月起，於每月10日  
09 支付原告10萬元之土地使用償金，且被告於系爭協議書二終  
10 止後，仍未返還系爭房屋，因而受有相當於租金之不當得利  
11 每月10萬元，則被告現仍積欠自111年10月起至113年5月止  
12 之土地使用償金及相當於租金之不當得利共200萬元。

13 (四)以上被告積欠原告共計337萬1,187元（計算式：59萬  
14 1,187+78萬+200萬=337萬1,187元）之款項未給付。爰依系  
15 爭協議書一第2條第2項、第2條第3項、系爭協議書二第2條  
16 第2之2項、第2之3項約定及民法第179條前段規定，提起本  
17 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告337萬1,187元，及  
18 其中如附表「原告請求金額」欄所示之金額，分別自如附表  
19 「原告請求利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按  
20 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：系爭協議書二已完全取代系爭協議書一，原告即  
22 不得再以系爭協議書一向被告請求相關約定內容，則原告依  
23 系爭協議書一請求之部分均無理由。縱認原告仍得依系爭協  
24 議書一請求，原告之請求仍因下述而無理由：

25 (一)管理費部分：依系爭協議書二第2條第2之2項約定，僅於原  
26 告實際代被告繳納管理費予敦南100大廈管理委員會（下稱  
27 系爭管委會）時，被告始負有補償管理費予原告之義務，而  
28 原告並未實際向系爭管委會繳納管理費，自不得向被告請  
29 求；系爭房屋110年7月至111年4月之管理費應為每月1萬  
30 5,825元，111年5月起始調整為每月3萬6,925元，原告自111  
31 年起即以每月3萬6,925元計算，實有不當。

01 (二)租金部分：依系爭協議書一第2條第3項約定，被告須實際完  
02 成系爭房屋之裝修與場地建構後始須支付租金，而兩造簽立  
03 系爭協議書二即係因被告不能如預期完成裝修工程所致，故  
04 系爭協議書一所約定之給付租金條件並未成就，被告自無須  
05 支付租金。

06 (三)土地使用償金部分：依系爭協議書二第2條第2之3項約定，  
07 須被告實際以系爭房屋經營事業，被告始有給付每月10萬元  
08 之土地使用償金義務，原告並未舉證被告已實際開始經營，  
09 被告自無給付土地使用償金之義務。

10 (四)受有管理服務及相當於租金之不當得利部分：被告於112年  
11 11月28日終止系爭協議書二後，被告即無占有系爭房屋，自  
12 無受有管理服務及相當於租金之不當得利可言；又原告自  
13 112年8月7日起即非系爭房屋之所有權人，自無受有損害，  
14 而不得請求被告返還不當得利等語，資為抗辯。並聲明：1.  
15 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔  
16 保請准宣告免為假執行。

17 三、經查，兩造於110年3月19日簽立系爭協議書一，嗣於111年7  
18 月14日簽訂系爭協議書二，系爭房屋之管理費110年至111年  
19 4月為每月1萬5,825元，111年5月起始調整為每月3萬6,925  
20 元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第260頁），並有系爭  
21 協議書一、二、管理費繳款通知單、系爭管委會向原告起訴  
22 之書狀等件【見臺灣士林地方法院112年度司促字第11930號  
23 卷（下稱司促卷）第13至17頁、第59至61頁、本院卷第149  
24 至152頁】可證，堪信為真實。

25 四、原告主張依系爭協議書一、二之約定，被告應給付原告管理  
26 費、租金、土地使用償金等款項，且自系爭協議書二終止  
27 後，被告迄至113年5月31日始返還系爭房屋，被告亦受有管  
28 理服務及相當於租金之不當得利，總計被告共積欠337萬  
29 1,187元之款項未清償等情，為被告所否認，並以前詞置  
30 辯。經查：

31 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表

01 示當事人真意，無須別事探求外，應通觀契約全文，斟酌訂  
02 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資  
03 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
04 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

05 (二)原告主張依系爭協議書一第2條第2項、系爭協議書二第2條  
06 第2之2項約定，系爭房屋之管理費自110年7月1日起均由被  
07 告負擔等語。查：

08 1.系爭協議書一第2條第2項約定：「本合作所需不動產（即  
09 包含系爭房屋）管理費之繳納由甲方（即被告）負責。」  
10 系爭協議書二第2條第2之2項約定：「前項大樓（即包含  
11 系爭房屋）管理費及滯納費用，溯及至甲（即被告）乙  
12 （即原告）雙方舊合作契約之起始日，即民國（下同）  
13 110年7月1日起，由甲方負責繳納或補償支付給乙方」  
14 （見司促卷第13至17頁），復參酌系爭協議書二第3條約  
15 定：「本協議書於簽署當日生效，有效期限自111年8月1  
16 日起至118年7月31日止。本協議生效之日即取代各方就本  
17 項目原先所為任何書面或口頭之協議、承諾或聲明。本協  
18 議書任何變更改動必須以書面及雙方簽屬（按：應為署）  
19 方為有效」（見司促卷第15至17頁），及兩造均不爭執系  
20 爭協議書一、二均係就原告以系爭房屋供被告經營事業使  
21 用（見本院卷第147至148頁、第154至155頁）乙節，堪認  
22 系爭協議書二第2條第2之2項約定已取代系爭協議書一第2  
23 條第2項約定，並改約定被告應自110年7月1日起負擔系爭  
24 房屋之管理費。是原告主張依系爭協議書二第2條第2之2  
25 項約定，系爭房屋之管理費自110年7月1日起均由被告負  
26 擔，應屬有據。

27 2.被告雖抗辯：依系爭協議書二第2條第2之2項約定，僅於  
28 原告實際代被告繳納管理費予系爭管委會時，被告始負有  
29 補償管理費予原告之義務，且系爭管委會亦會向被告寄發  
30 系爭房屋之管理費繳款單要求被告直接繳納，倘原告未實  
31 際繳納仍得向被告請求管理費，被告恐受重複繳納之不利

01 益等語。然查，觀諸上開系爭協議書第2條第2之2項約  
02 定，尚難認原告須實際繳納管理費後始得向被告請求，且  
03 依原告所提出系爭管委會所寄發之繳款通知單（見司促卷  
04 第59至61頁），其所載之戶號為系爭房屋之戶號，繳款人  
05 姓名為原告，再參諸原告所提出系爭管委會請求原告給付  
06 管理費之起訴狀（見本院卷第149至152頁），足認原告始  
07 為系爭管委會請求給付系爭房屋管理費之對象，縱系爭管  
08 委會為求便宜而逕向被告寄發繳款通知單，被告亦非不能  
09 給付原告管理費後，再由原告向系爭管委會繳納，且被告  
10 當能知悉自己是否已繳納系爭房屋之管理費且向何人繳  
11 納，殊無以恐重複繳納為由，而拒絕依系爭協議書二之約  
12 定負擔系爭房屋管理費之理，是被告上開所辯即非可採。

13 (三)原告主張依系爭協議書一第2條第3項約定，被告應自110年7  
14 月1日起，每月給付原告租金6萬元，被告現仍積欠自110年7  
15 月1日起至111年7月14日止之租金共78萬元等語。然查，依  
16 系爭協議書一第2條第3項約定：「本協議書確認甲乙雙方之  
17 權利義務訂列如下：三、甲方於經營初期於每月支付乙方新  
18 台幣六萬元作為租金，惟所需場地建構期間無須支付；暫訂  
19 於民國110年7月1日起算」（見司促卷第13頁）。而原告自  
20 陳：兩造簽立系爭協議書一後，因被告遲未進場裝修而未實  
21 際營運，遂經兩造協商而簽立系爭協議書二等語（見本院卷  
22 第147頁），復參諸系爭協議書二第2條第2之3項約定：「甲  
23 方於經營初期，於每月十日支付乙方新台幣壹拾萬元整  
24 （…）作為前揭房地（即包含系爭房屋）使用償金。但自本  
25 協議書簽訂之翌日起算三個月為裝修建置期間，甲方無須支  
26 付乙方償金」（見司促卷第13至17頁），足見被告於簽立系  
27 爭協議書一後迄至系爭協議書二簽立時，均未裝修系爭房  
28 屋，復經兩造協商後改簽立系爭協議書二，明確約定僅免除  
29 被告於裝修期間3個月之使用償金（租金）給付義務，而未  
30 如系爭協議書一所載「場地建構期間無須支付」，由此可  
31 知，系爭協議書一所載「場地建構期間無須支付」之真意當

01 係指被告於裝修系爭房屋之期間，均無須支付所約定之租  
02 金，且兩造均不爭執於系爭協議書一存續期間，被告並未裝  
03 修系爭房屋、完成場地建構，則被告抗辯依系爭協議書一第  
04 2條第3項約定，被告無須支付租金，應為可取。是原告據此  
05 請求被告給付自110年7月1日起至111年7月14日止之租金共  
06 78萬元，即屬無據。

07 (四)原告主張依系爭協議書二第2條第2之3項約定，被告應自111  
08 年10月起，每月支付原告10萬元之土地使用償金等語。經  
09 查：

- 10 1.依前揭系爭協議書二第2條第2之3項約定：「甲方於經營  
11 初期，於每月十日支付乙方新台幣壹拾萬元整（…）作為  
12 前揭房地（即包含系爭房屋）使用償金。但自本協議書簽  
13 訂之翌日起算三個月為裝修建置期間，甲方無須支付乙方  
14 償金」，足認原告主張被告應自系爭協議書二簽訂之翌日  
15 即111年7月15日起算3個月即111年10月15日起，於每月10  
16 日支付原告房地使用償金10萬元，洵屬有據。
- 17 2.被告雖辯稱：須被告實際以系爭房屋經營事業，被告始有  
18 給付每月10萬元之房地使用償金義務，原告並未舉證被告  
19 已實際開始經營，被告自無給付房地使用償金之義務等  
20 語。然觀諸系爭協議書二第2條第2之4項約定：「開始運  
21 營後，除上開償金外，甲方同意每月將本合作案扣除行  
22 政、人事及稅金等成本後之甲方淨獲利的20%支付乙方，  
23 作為運營利潤分配」（見司促卷第15頁），足見系爭協議  
24 書二第2條第2之3項所載「經營初期」當與第2條第2之4項  
25 所載「開始運營」不同，否則應無須為不同文字之記載。  
26 再觀諸系爭協議書二第2條第2之4項所載之被告義務，係  
27 與原告分配運營之利潤，足認「開始運營」係指被告實際  
28 有運營並有獲利可能之情形。復參諸系爭協議書二第2條  
29 第2之3項約定所載之被告義務，係給付使用系爭房屋之償  
30 金，而與被告是否有獲利可能無涉，且明確僅免除3個月  
31 裝修期間之給付義務，則由上可知，系爭協議書二第2條

01 第2之3項所載「經營初期」即非指被告實際有運營之時，  
02 而僅為泛指被告以系爭房屋經營事業之初期，被告前揭所  
03 辯，要難採認。

04 (五)原告主張系爭協議書二經原告於112年12月8日終止後，被告  
05 仍持續占有系爭房屋至113年5月31日，因而受有系爭房屋管  
06 理服務及相當於租金之不當得利等語。然查：

07 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；  
08 所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分  
09 其所有物，並排除他人之干涉；無法律上之原因而受利  
10 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第759條之1第  
11 1項、第765條、第179條前段分別定有明文。

12 2.被告抗辯系爭協議書二業經被告於112年11月28日向原告  
13 發函終止，並經原告於112年11月29日收受，系爭協議書  
14 二已於112年11月29日終止等語，原告未予爭執（見本院  
15 卷第202頁、第249頁），堪認系爭協議書二已於112年11  
16 月29日終止。然原告早於112年8月7日將系爭房屋所有權  
17 移轉登記予第三人，此有系爭房屋建物謄本（見本院卷第  
18 245頁）可考，則原告於系爭協議書二終止後，並無因被  
19 告占有系爭房屋而受有損害，自不得請求被告返還不當得  
20 利。

21 3.原告雖主張系爭房屋僅係原告信託予第三人，原告仍受有  
22 損害等語，然依前揭規定，系爭房屋之所有權人於112年8  
23 月7日後既為第三人，則應係第三人始有使用收益系爭房  
24 屋之權利，原告復未提出其可使用收益系爭房屋之任何事  
25 證，僅空言依信託關係原告仍受有損害，其主張要無可  
26 採。

27 (六)依上開所述，被告應依系爭協議書二第2條第2之2項約定，  
28 負擔系爭房屋自110年7月1日起至系爭協議書二終止日即112  
29 年11月29日止之管理費，及應依系爭協議書二第2條第2之3  
30 項約定，自111年10月15日起至系爭協議書二終止日即112年  
31 11月29日止，於每月10日支付原告使用償金。就被告各應給

01 付之數額分述如下：

02 1.管理費部分：

03 (1)系爭房屋110年7月至111年4月之管理費為每月1萬5,825  
04 元，111年5月起調整為每月3萬6,925元等情，為兩造所  
05 不爭執（見本院卷第260頁），並有系爭房屋管理費繳  
06 款通知單、系爭管委會向原告起訴之書狀（見司促卷第  
07 59至61頁、本院卷第149至152頁），堪以認定。

08 (2)被告抗辯：被告已直接向系爭管委會繳納系爭房屋111  
09 年11月至112年2月、112年9月至同年10月之管理費共22  
10 萬1,550元。另被告有於111年8月11日給付35萬3,038元  
11 予原告，用以抵充110年7月至111年8月之管理費共30萬  
12 5,950元，並有溢付4萬7,088元等語（見本院卷第217  
13 頁、第231頁），為原告所不爭執（見本院卷第248  
14 頁），而被告未敘明溢付之4萬7,088元抵充何期間之管  
15 理費，依民法第322條第2款規定，應以先到期之債務即  
16 111年9、10月之管理費共7萬3,850元（計算式：3萬  
17 6,925×2=7萬3,850元）儘先抵充，則被告就111年10月  
18 之管理費尚餘2萬6,762元（計算式：7萬3,850-4萬  
19 7,088=2萬6,762元）未給付。

20 (3)是被告應給付原告111年10月所餘管理費及自112年3月  
21 起至同年8月止、112年11月之管理費，共計28萬5,237  
22 元（計算式：2萬6,762+3萬6,925×6+3萬6,925=28萬  
23 5,237元）。

24 2.房地使用償金部分：依系爭協議書二第2條第2之3項約定  
25 及前開所述，被告應自111年10月15日起至112年11月29日  
26 止，於每月10日支付原告房地使用償金10萬元，則被告應  
27 給付之房地使用償金總額為130萬元（計算式：10萬  
28 ×13=130萬元）。原告雖主張房地使用償金應自111年10月  
29 起算，然依系爭協議書二第2條第2之3項約定，被告係自  
30 111年10月15日起，於每月10日支付房地使用償金，則被  
31 告最初應給付之日為111年11月10日，自無從自111年10月

01 起算應給付之數額，併予敘明。

02 3.綜上，原告請求被告給付管理費、房地使用償金共158萬  
03 5,237元（計算式：28萬5,237+130萬=158萬5,237元）部  
04 分，洵屬有據。

05 (七)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
06 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，  
11 民法第229條第1、2項、第233條第1項本文分別定有明文。  
12 查管理費部分，原告係以113年9月27日民事變更聲明狀向被告  
13 催告清償，而被告自陳於113年9月27日收受上開書狀（見  
14 本院卷第260頁），則就28萬5,237元管理費部分，被告即應  
15 自113年9月28日起負遲延責任並給付法定遲延利息。次查，  
16 房地使用償金部分，系爭協議書二既已約定被告應於每月10  
17 日為給付，屬給付有確定期限，則原告主張如附表「本院准  
18 許之金額」欄編號3至5所示之金額，被告應分別自如附表  
19 「原告請求利息起算日」欄編號3至5所示之日（113年9月27  
20 日民事變更聲明狀送達翌日為113年9月28日）起負遲延責任  
21 並給付法定遲延利息，均屬有據。

22 五、綜上所述，原告依系爭協議書二第2條第2之2項、第2之3項  
23 約定，請求被告給付158萬5,237元，及其中如附表「本院准  
24 許之金額」欄所示之金額，分別自如附表「本院准許之利息  
25 起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息5%計算之利  
26 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應  
27 予駁回。

28 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
29 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
30 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併  
31 予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法、所用證據及  
02 聲請調查證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結  
03 果，爰不逐一論列，附此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
06 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

07 法 官 賴淑萍

08 法 官 張庭嘉

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 8 日  
13 書記官 蔡庭復

14 附表：（民國／新臺幣）

15

編號	原告請求項目	原告請求期間	原告請求金額	原告請求利息起算日	本院准許之金額	本院准許之利息起算日
1	管理費及受有管理服務之不當得利	自110年7月起至113年5月止	59萬1,187元	原告113年9月27日民事變更聲明狀送達翌日	28萬5,237元	113年9月28日
2	租金	自110年7月1日起至111年7月14日止	78萬元	112年7月25日	不准許	不准許
3	房地使用償金	自111年10月起至112年7月止	100萬元	112年7月25日	90萬元	112年7月25日
4	房地使用償金	自112年7月起至同年9月止	20萬元	112年11月7日	20萬元	112年11月7日
5	房地使用償金及相當於租金之不當得利	自112年10月起至113年5月止	80萬元	原告113年9月27日民事變更聲明狀送達翌日	20萬元	113年9月28日