

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4536號

原告 葉立群
訴訟代理人 黃繼儂律師
 祁冀玄律師
被告 天時物業股份有限公司

兼
法定代理人 林宇宏

共同
訴訟代理人 周念暉律師
複代理人 陳暉寰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告天時物業股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零九年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告天時物業股份有限公司負擔百分之五，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告天時物業股份有限公司如以新臺幣壹拾萬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。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○街00號6樓之12房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告林宇宏於民國102年3月間向原告承租系爭房屋，兩造間口頭成立不定期租賃契約（下稱系爭租約），每月租金新臺幣（下同）1萬4000元。詎被告

01 林宇宏自103年3月起即未按期給付租金，迭經催討未果，迄
02 今已積欠租金達2個月以上未付，原告復有將系爭房屋收回
03 自住之必要，遂於113年6月13日委由律師發函（下稱113年6
04 月13日律師函）通知被告林宇宏，系爭租約自113年7月31日
05 起終止，被告林宇宏仍占有使用系爭房屋即屬無權占有。為
06 此，爰依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定及
07 系爭租約約定，請求被告林宇宏騰空遷讓返還系爭房屋、給
08 付積欠租金及相當於租金之不當得利。

09 (二)原告與被告天時物業股份有限公司（原名天時物業有限公
10 司，下稱天時物業公司）於109年1月10日簽立投資協議書
11 （下稱系爭投資契約），約定由原告出資提供60萬元（下稱
12 系爭投資款）予被告天時物業公司購買臺北市○○○路0段0
13 0號經營權，待被告天時物業公司取得經營權後以1.7%持股
14 比例登記予原告，原告於109年1月13日匯款60萬元至被告天
15 時物業公司帳戶。然被告天時物業公司未依約取得經營權，
16 即應於109年3月31日返還原告系爭投資款。為此，爰依系爭
17 投資契約第4條約定，請求被告天時物業公司返還系爭投資
18 款等語。

19 (三)並聲明：1.被告林宇宏應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.
20 被告林宇宏應給付原告78萬1000元，及自113年8月1日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告林宇宏應自1
22 13年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬400
23 0元；4.被告天時物業公司應給付原告60萬元，及自109年4
24 月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；5.願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)系爭房屋係由訴外人天時資產管理有限公司（下稱天時資產
28 公司）向原告所承租，並由天時資產公司給付租金，後續因
29 集團資金調度，部分租金委由被告天時物業公司管理代匯，
30 被告林宇宏並非系爭租約之當事人，且發函終止系爭租約亦
31 非向天時資產公司為之，並不合法，原告居住於臺中並無收

01 回自住之需求，其請求遷讓房屋並無理由，另部分租金亦已
02 罹於時效。

03 (二)原告與被告天時物業公司於109年1月10日成立系爭投資契
04 約，由原告投資60萬元，嗣被告天時物業公司向訴外人和昌
05 商旅股份有限公司（下稱和昌公司）達成頂讓契約取得經營
06 權，惟因疫情因素，經營不佳而未有獲利，原告亦表示理
07 解，並同意延期投資並將資金轉投資臺北市○○區○○路0
08 號3樓之11樓之旅館，嗣因原告資金緊缺，向被告天時物業
09 公司提前贖回50萬元，被告天時物業公司並於111年1月22日
10 及111年5月12日各匯款25萬元，共計50萬元予原告，惟已贖
11 回款項原告並未補足款，應不得主張契約權利及返還投資
12 款，原告請求並無理由等語，資為抗辯。

13 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
14 願供擔保請准免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第267至268頁）：

16 (一)被告天時物業公司及訴外人藝築建設開發有限公司（下稱藝
17 築公司，現已撤銷公司設立）、天時資產公司皆為被告林宇
18 宏所設立（見本院卷第27至30、33、180頁）。

19 (二)原告將其所有系爭房屋於102年3月間出租他人使用（惟兩造
20 爭執承租人為被告林宇宏或被告天時物業公司或天時資產公
21 司），係口頭約定之不定期租賃契約，約定每月租金為1
22 萬4000元（即系爭租約）。

23 (三)本件相關匯款往來情形如附表所示，附表編號1至42之匯款
24 為系爭租約之租金（惟兩造爭執附表編號43、44匯款原
25 因）。

26 (四)原告以113年6月13日律師函通知被告林宇宏，系爭租約於11
27 3年7月31日終止，並請求被告林宇宏於113年7月31日24時前
28 清空返還系爭房屋及給付租金。被告林宇宏在113年6月14日
29 收受該律師函（見本院卷第53至57頁）。

30 (五)原告與被告天時物業公司於109年1月10日簽立投資協議書
31 （即系爭投資契約），第1條約定「乙方（即原告）提供60

01 萬元整交予甲方（即被告天時物業公司）購買臺北市○○○
02 路0段00號經營權，並納入天時集團旗下經營旅店（含週轉
03 金共3500萬元整），甲方取的經營權後以1.7%持股比例登
04 記予乙方」；第2條約定「自本協議與簽約後3日內，乙方應
05 在109年1月15日前以60萬元整匯入以下甲方之指定之帳戶繳
06 付予甲方。甲方於收到投資額後，本投資案始開始進
07 行。」；第4條約定「如無法順利取得經營權。甲方應於以
08 下約定日109年3月31日前向所有投資人無息歸還投資款，如
09 議約期需展延以2個月為限」（見本院卷第59至62頁）。

10 (六)原告於109年1月13日匯款60萬元至被告天時物業公司指定之
11 帳戶（見本院卷第63至65頁）。

12 (七)原告以113年6月13日律師函通知被告天時物業公司，應於函
13 到後10日內給付60萬元。被告天時物業公司在113年6月14日
14 收受該律師函（見本院卷第67至69頁）。

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告請求被告林宇宏騰空遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金
17 及相當於租金之不當得利部分：

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
20 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
21 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
22 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
23 高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。按債權人基
24 於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有
25 明文。基於債之相對性原則，特定債之關係之債權人僅得向
26 該債之關係之債務人請求給付，除法律另有規定或另有契約
27 約定外，債權人不得基於該債之關係向第三人請求給付，或
28 由第三人基於該債之關係請求債務人給付。又按稱租賃者，
29 謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金
30 之契約；當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默
31 示，契約即為成立，民法第421條第1項、第153條第1項分別

01 定有明文。準此，原告以系爭租約、被告林宇宏無權占有為
02 由，請求被告林宇宏騰空遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金
03 及相當於租金之不當得利，經被告林宇宏否認兩造間存有系
04 爭租約、否認占有系爭房屋，依據前揭法則，應由原告就其
05 與林宇宏間存在系爭租約、被告林宇宏占有系爭房屋之事實
06 負舉證責任。

07 2. 法人屬具有權利能力之獨立個體，與自然人各別存在，法人
08 代表人或內部機關代表法人所為之行為，法律效果仍歸屬於
09 法人本身，此觀諸民法總則第2章第2節之規定可明。雖原告
10 主張被告林宇宏向其承租系爭房屋，惟查被告天時物業公
11 司、天時資產公司皆為被告林宇宏所設立，且附表編號1至4
12 2之匯款為系爭租約之租金，為兩造所不爭執（見兩造不爭
13 執事項(一)、(三)），又附表所示匯款人有天時資產公司、天時
14 物業公司，但無顯示被告林宇宏（見本院卷第271頁），是
15 被告林宇宏係以公司法定代理人身分或個人身分與原告承租
16 已非無疑，況原告亦自承僅以口頭約定（見本院卷第233
17 頁），故依卷證資料無從認定當事人約定原告將系爭房屋租
18 與被告林宇宏使用收益及被告林宇宏支付租金之事實，原告
19 復未就其與被告林宇宏間存在系爭租約提出證據以實其說，
20 是原告主張其與被告林宇宏間存在系爭租約，應無理由。從
21 而，原告無從基於所稱之租賃契約法律關係向被告林宇宏為
22 請求。又原告未舉證被告林宇宏對於系爭房屋之占有事實，
23 自無從主張民法第767條第1項規定，亦無從向被告林宇宏請
24 求無權占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利。

25 (二)原告依系爭投資契約第4條約定，請求被告天時物業公司返
26 還系爭投資款部分：

27 1. 查原告與被告天時物業公司於109年1月10日簽立之系爭投資
28 契約，第1條約定「乙方（即原告）提供60萬元整交予甲方
29 （即被告天時物業公司）購買臺北市○○○路0段00號經營
30 權，並納入天時集團旗下經營旅店（含週轉金共3500萬元
31 整），甲方取的經營權後以1.7%持股比例登記予乙方」；

01 第2條約定「自本協議與簽約後3日內，乙方應在109年1月15
02 日前以60萬元整匯入以下甲方之指定之帳戶繳付予甲方。甲
03 方於收到投資額後，本投資案始開始進行。」；第4條約定
04 「如無法順利取得經營權。甲方應於以下約定日109年3月31
05 日前向所有投資人無息歸還投資款，如議約期需展延以2個
06 月為限」(見兩造不爭執事項(五))，是原告與被告天時物業公
07 司約定由原告提供60萬元予被告天時物業公司購買臺北市○
08 ○○路0段00號經營權，被告天時物業公司將取得之經營權
09 1.7%持股比例登記予原告，如被告天時物業公司無法順利
10 取得經營權，應於109年3月31日前歸還原告系爭投資款。

11 2.查被告天時物業公司辯稱其取得臺北市○○○路0段00號經
12 營權等詞，固提出天時資產公司與和昌公司之頂讓協議書為
13 證(見本院卷第213至215頁)，惟此與前揭關於被告天時物
14 業公司取得經營權之系爭投資契約約定不符，且卷證資料亦
15 無從證明兩造間同意延期及變更投資標的；復觀之被告天時
16 物業公司亦稱關於附表編號43、44之111年藝築公司匯款共5
17 0萬元為贖回系爭投資契約之50萬元等語(見本院卷第187
18 頁)，足認被告天時物業公司未取得經營權，依約應歸還原
19 告系爭投資款。

20 3.查原告於111年11月27日詢問「另外你有計算了嗎？我可以
21 先贖回多少？什麼方式比較方便？謝謝」，林宇宏回答「喔
22 好12/15先讓您贖回50」，有對話紀錄在卷可稽(見本院卷
23 第153頁)，自此對話內容觀之，與原告主張關於「贖回5
24 0」對話紀錄及附表編號43、44所示之50萬元，為系爭租約
25 之租金等詞不合(見本院卷第187、188頁)，與被告天時物
26 業公司稱關於附表編號43、44之111年藝築公司匯款共50萬
27 元為贖回系爭投資契約之50萬元，為對話紀錄所提及之贖回
28 50等語相合(見本院卷第187頁)。從而，原告依約提供60
29 萬元投資款，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項(六))，且
30 依上開關於「贖回50」對話紀錄，及原告取得附表編號43、
31 44所示之50萬元，可見原告已取回50萬元，是被告天時物業

01 公司應給付原告10萬元。

02 4.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
10 及第203條分別定有明文。查系爭投資契約第4條約定被告天
11 時物業公司應於109年3月31日前歸還投資款，則原告請求自
12 109年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
13 有理由。

14 五、綜上所述，原告依系爭投資契約約定，請求被告天時物業公
15 司給付原告10萬元，及自109年4月1日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之
17 請求，則無理由，不應准許。

18 六、本判決所命給付原告之金額未逾50萬元，依據民事訴訟法第
19 389條第1項第5款規定，本院依職權宣告假執行，此部分原
20 告雖陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另
21 為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，宣告被
22 告天時物業公司如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告
23 敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日

28 民事第七庭 法 官 郭思好

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
02 書記官 謝達人