

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第408號

原告 黃順英

訴訟代理人 楊筑鈞律師

複代理人 陳漢融律師

被告 米亞嘉國際股份有限公司

法定代理人 周美伶

訴訟代理人 吳志祥

上列當事人間請求清算合夥財產等事件，本院於民國114年8月6日言詞辯論終結，一部判決如下：

主 文

- 一、被告應協同原告清算兩造間如附件一所示房屋租賃共同投資合約書所示合夥事業之合夥財產。
- 二、被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬元，及自民國一百一十三年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○弄○號房屋遷出並騰空返還原告。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第三項於原告以新臺幣壹拾伍萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾陸萬參仟捌佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 八、訴訟費用由原告負擔百分之一，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按移送訴訟之裁定確定時，受移送之法院受其羈束。前項法
02 院，不得以該訴訟更移送於他法院。但專屬於他法院管轄
03 者，不在此限；對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄
04 者外，得向就其中一訴訟有管轄權之法院合併提起之，民事
05 訴訟法第30條及第284條前段定有明文。經查，原告原向臺
06 灣新北地方法院(下稱新北地院)提起本件訴訟，經新北地院
07 以兩造訂立之房屋租賃共同投資合約書(下稱系爭投資合約)
08 第9條合意由本院管轄(見板司調卷第33頁)為由，以113年訴
09 字第3123號裁定將本件訴訟移送本院，雖就房屋租賃暨同意
10 轉租協議書(下稱系爭租賃契約)部分，兩造於第13條合意兩
11 造合意由臺灣士林地方法院管轄(見板司調卷第42頁)，然兩
12 造對於前開移轉管轄裁定均未提起抗告，原告對系爭投資合
13 約有管轄權之本院合併就系爭租賃契約提起本件訴訟，應屬
14 適法。另原告請求被告自新北市○○區○○路000巷00弄0號
15 房屋(下稱系爭房屋)遷讓騰空返還部分，經原告於民國114
16 年6月9日準備程序表示不予主張民法第767條物上請求權(見
17 本院卷第149頁)，本件自非專屬管轄事件，併予敘明。

18 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
19 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
20 2款定有明文。本件原告起訴時原先位聲明：(一)被告應協
21 同辦理清算兩造間共同投資如系爭投資合約所示合夥財產。
22 (二)被告應給付原告新臺幣(下同)30萬6,000元，及自起訴
23 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息。(三)被告應自系爭房屋遷出，騰空返還原告。(四)被告
25 應自113年1月9日起，至系爭房屋遷讓交還原告之日止，按
26 日給付原告600元；備位聲明：(一)被告應給付原告至少30
27 萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。(見
29 板司調卷第9至10頁)。嗣迭經變更聲明(見本院卷第57至5
30 8、117至118、169、257、258頁)如後述原告聲明欄所示，
31 均係本於兩造間系爭投資合約及系爭租賃契約，核與前揭規

01 定相符，應予准許。

02 三、第按以一訴請求計算及被告因該法律關係所應為之給付者，
03 得於被告為計算之報告前，保留關於給付範圍之聲明；訴訟
04 標的之一部或以一訴主張之數項標的，其一達於可為裁判之
05 程度者，法院得為一部之終局判決；本訴或反訴達於可為裁
06 判之程度者亦同，民事訴訟法第245條、第382條分別定有明
07 文。又原告依民事訴訟法第245條規定，以一訴請求被告計
08 算，並請求被告本於該法律關係而為給付者，法院就該請求
09 報告計算之部分，應依同法第382條規定為一部判決；俟被
10 告為計算之報告後，再依原告之請求，就給付部分再為裁判
11 （最高法院100年度台上字第391號判決意旨參照）。本件原
12 告請求就先位聲明第二項及備位聲明第二項、第三項超出30
13 萬6,000元本息以外部分，於被告辦理清算及決算而為計算
14 報告前，保留被告給付範圍聲明，核與上開規定相符，本院
15 爰先為一部終局判決，合先敘明。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：

18 (一)原告為系爭房屋之所有權人，兩造於109年7月7日簽訂系爭
19 投資合約及系爭租賃契約，約定自109年10月15日起算十
20 年，由原告、被告分別出資50萬元、130萬元裝修系爭房
21 屋，被告並應依系爭租賃契約每月繳納租金1萬8,000元予原
22 告，系爭房屋由被告全權經營管理及出租，被告於收受第三
23 人租金時扣除應支付予原告租金、必要費用及經營管理費用
24 後之30%為獲利費用，每三個月分配獲利予原告，並因被告
25 經營所需兩造約定109年7月10日至系爭租賃契約開始前為免
26 租裝潢期。詎被告自109年10月起藉故拒絕給付租金，直至1
27 11年3月始開始支付，積欠17個月共計30萬6,000元，原告業
28 於112年12月22日催告被告五日內清償，被告仍逾期未給
29 付，原告遂寄發存證信函終止系爭租賃契約，並經被告於11
30 3年1月3日收受，爰依民法第421條及系爭租賃契約第3條請
31 求被告給付積欠之租金，並依民法第455條請求被告遷讓騰

01 空返還系爭房屋。另系爭投資合約約定兩造相約出資經營共
02 同事業，並按出資額比例分配利益屬合夥法律關係，而兩造
03 間合夥目的為系爭房屋之出租，系爭租賃契約已因被告積欠
04 租金而終止，被告自無法將系爭房屋出租予第三人，合夥關
05 係已因合夥目的事業不能完成而解散，原告自得依民法第69
06 4、697條規定請求被告清算合夥財產，並依民事訴訟法第24
07 5、382條規定保留先位聲明第二項部分，俟被告完成清算後
08 依清算結果補為裁判。如兩造合夥事業未因合夥目的事業不
09 能完成而解散，被告迄今從未向原告報告合夥事業之盈虧狀
10 況，爰依民法第675條、第680條準用第540條規定請求查閱
11 兩造合夥事業自109年7月7日起至事實審言詞辯論終結之日
12 之帳簿資料，並依系爭投資合約第6條第3項及民法第676條
13 規定請求被告就兩造合夥事業自109年7月7日起至本件事實
14 審言詞辯論終結之日之合夥盈虧辦理決算，另依民事訴訟法
15 第245、382條規定保留備位聲明第二項、第三項超出30萬6,
16 000元本息部分，似被告辦理決算後依照決算結果補為裁
17 判，故而提起本件訴訟。

- 18 (二)先位聲明：1.被告應協同辦理清算兩造間共同投資如系爭投
19 資合約所示合夥財產。2.被告於前項清算後，應將賸餘財產
20 依原告出資比例計算返還於原告。3.被告應給付原告30萬6,
21 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
22 率5%計算之利息。4.被告應自系爭房屋遷出，騰空返還原
23 告。5.第二、三、四項聲明，願供擔保請准宣告假執行。備
24 位聲明：1.被告應將兩造合夥事業自109年7月7日起至本件
25 事實審言詞辯論終結之日之帳簿資料(含各項收支原始憑
26 證、會計簿冊、營業報告書、損益表、盈餘分配表、財務報
27 表、銀行往來資金、所有存摺明細表)交付原告查閱。2.被
28 告應就兩造合夥事業自109年7月7日起至本件事實審言詞辯
29 論終結之日之合夥盈虧辦理決算。3.被告應給付原告至少30
30 萬6,000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
31 率5%計算之利息。4.被告應自系爭房屋遷出，騰空返還原

01 告。6.第三、四項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 否認兩造間成立合夥關係，另系爭房屋因遭人檢舉經新北市政府工務局於109年8月6日以現場有破壞建築結構疑慮函請
04 停工，直至111年3月15日始裝修審查通過，這段時間房子無法
05 使用，且相關文件需原告簽名，原告延誤申請裝修審查時間，
06 為可歸責於原告之事由，依照系爭租賃契約第9條第5項
07 免付租金，裝修審查通過被告即有付租金，原告見被告轉租
08 系爭房屋成功遂欲收回房屋獨享全部利潤，被告迄今仍依約
09 履行，也有分潤予原告等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
10 之訴及假執行聲請均駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執
11 行。
12

13 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第153至154頁，並依判決論述
14 方式略為文字修正）：

15 (一)坐落於新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之1)
16 及其上系爭房屋為原告所有。

17 (二)兩造於109年7月7日簽訂系爭投資合約及系爭租賃契約，系
18 爭租賃契約並於同日經臺灣士林地方法院所屬民間公證人戴
19 冬梅公證。

20 (三)被告為經營所需，兩造約定109年7月10日先交屋，至109年1
21 0月14日前為免租裝潢期。

22 (四)被告共連續17個月未給付系爭房屋租金，然被告自111年3月
23 至今仍持續給付每月租金1萬8,000元。

24 (五)原告至今未返還系爭租賃契約之押租金3萬6,000元。

25 (六)原證4存證信函被告於113年1月3日收受。

26 (七)被告仍持續占有使用系爭房屋。

27 四、得心證之理由：

28 原告主張被告積欠租金30萬6,000元、應遷讓返還系爭房屋
29 等情，為被告否認並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)
30 原告依民法第421條及系爭租賃契約第3條請求被告給付租金
31 30萬6,000元，有無理由？(二)原告依民法第455條請求被告

01 自系爭房屋遷讓騰空返還，有無理由？(三)原告依民事訴訟
02 法第245、382條、民法第694、697條等規定請求被告清算合
03 夥財產，俟被告完成清算後依照清算結果補為裁判，有無理
04 由？(四)如(三)為無理由，原告依民法第675條、第680條準
05 用第540條請求查閱合夥事業帳簿資料，並依系爭投資合約
06 第6條第3項及民法第676條規定請求被告就合夥盈虧辦理決
07 算，有無理由？茲分述如下：

08 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
09 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
10 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
11 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
12 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
13 延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止
14 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
15 項及第455條前段分別定有明文。又出租人非因左列情形之
16 一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償
17 外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明定。

18 (二)經查，原告主張系爭房屋為其所有，被告未依系爭租賃契約
19 繳納租金，積欠租金已達17個月，經被告113年12月22日催
20 告原告五日內給付租金仍未清償，原告遂寄發存證信函終止
21 系爭租賃契約，並經被告於113年1月3日收受，有系爭租賃
22 契約、通訊軟體對話紀錄、台北中山郵局存證號碼1304號存
23 證信函、系爭房屋土地建物謄本、郵件回執、掛號郵件查詢
24 資料在卷可稽(見板司調卷第37至47頁、本院卷第27至32、7
25 3至77頁)，且為被告不爭執，合於前揭規定，堪認系爭租賃
26 租約業經原告合法終止，租賃關係既經終止，原告依民法第
27 455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

28 (三)被告雖辯稱略以未給付租金係因原告延誤申請裝修審查及裝
29 修遭人檢舉，依系爭租賃契約第9條第5項免付租金云云，惟
30 該條項所稱免租金裝潢期，依照系爭租賃契約第2條第2項為
31 系爭租賃契約簽訂後至租賃期間開始前，即109年7月7日至1

01 09年10月14日，自無從逕推論只要被告仍在裝潢施工，均毋
02 須支付租金乙節，再交互對照系爭投資合約第5條兩造間合
03 夥事業由被告全權進行經營、管理、出租等事宜，及系爭租
04 賃契約第4條、第7條第1項後段分別約定原告同意被告自行
05 裝潢修繕房屋、被告裝修增設部分或因可歸責被告之事由致
06 有修繕必要時應由被告自行修繕等節，難認系爭房屋之裝修
07 延宕，係可歸責於原告，況被告未能提出其曾有催告或請求
08 原告配合或協同辦理之證據，難認可採。

09 (四)次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
10 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
11 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
12 字第1631號判決意旨可參），系爭租賃契約第3條約定租金
13 每月1萬8,000元，應於每月15日前繳納，有系爭租賃契約在
14 卷可參（見板司調卷第39頁），而被告積欠17個月租金及原告
15 迄今尚未返還系爭租賃契約之押租金3萬6,000元，為兩造所
16 不爭執，是系爭租賃契約既經終止，揆諸前開說明，被告已
17 繳納之押租金自應抵充，是原告請求給付積欠之租金於27萬
18 元【計算式： $(1萬8,000元 \times 17) - 3萬6,000元 = 27萬元$ 】之範
19 圍內，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

20 (五)第按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契
21 約，民法第667條第1項定有明文。又合夥關係之存在與否，
22 應就當事人有無互約出資經營共同事業之客觀事實予以認
23 定，至有無辦理廠商登記，在所不問。（最高法院64年台上
24 字第1122號判決意旨參照）。復合夥因合夥之目的事業不能
25 完成者而解散；合夥解散後，應進行清算程序，合夥財產於
26 清償合夥債務及返還各合夥人之出資後，尚有賸餘者，按各
27 合夥人應受分配之利益分配之，民法第692條第3款、第697
28 條、第699條之定有明文。所謂合夥目的事業不能完成，包
29 括自始不能完成及中途不能完成，至其不能完成之原因為
30 何，究係事實上不能或法律上不能，是否可歸責於合夥人，
31 均非所問。且合夥為人合性團體，具有高度人格信賴關係，

01 如合夥人間感情破裂，已無共同繼續事業之希望，亦屬合夥
02 目的事業不能完成（最高法院111年度台上字第2543號判決
03 意旨參照）

04 (六)觀諸系爭投資合約，兩造共同合資180萬元裝修系爭房屋，
05 由被告全權進行經營、管理、出租，待被告出租予第三人，
06 由被告收受第三人租金後扣除系爭房屋租金、必要費用及經
07 營管理費用30%後為獲利費用，每三個月結算一次將原告獲
08 利分配比例180分之50支付予原告，顯見兩造間係為達成經
09 營共同事業為目的，並以約定金錢出資作為合夥財產，兩造
10 間各按出資比例享有權利、分配損益，堪認系爭投資合約應
11 屬合夥關係。而系爭房屋已因原告合法終止系爭租賃契約而
12 應返還予原告，足徵兩造間無繼續履行共同事業之望，堪認
13 合夥事業事實上已不能完成，為合夥解散之法定原因，從而
14 原告請求被告應協同原告清算合夥財產，當有理由。至原告
15 先位聲明第二項請求被告於清算後，將賸餘財產依原告出資
16 比例計算返還於原告及該部分假執行之聲請，此部分請求尚
17 待被告協同辦理清算合夥事業之合夥財產部分判決確定後，
18 由被告任意協同辦理或依強制執行而為合夥財產清算之計算
19 報告後，再為裁判。

20 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
22 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
23 利率。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1項、第233條第1項、
25 第203條分別定有明文。原告請求被告給付積欠之租金，係
26 以支付金錢為標的，上開積欠之租金，依系爭租賃契約第3
27 條約定，均應於每月15日前繳納，原告僅請求自起訴狀繕本
28 送達翌日即113年3月1日（見板司調卷第59頁）起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據。

30 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第3條、民法第455條、第69
31 2條第3款及第694條規定，請求如主文第一項至第三項所

01 示，均為有理由，應予准許，至原告請求將贖餘財產依原告
02 出資比例計算返還於原告及該部分假執行聲請部分，俟主文
03 第一項協同清算合夥財產部分判決確定，由被告為合夥財產
04 清算之計算報告後，再為裁判，爰依民事訴訟法第382條先
05 為一部判決如主文所示。逾前揭範圍之請求，則為無理由，
06 應予駁回，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併
07 予駁回。

08 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰
09 酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項
10 規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

15 民事第三庭 審判長 法官 方祥鴻

16 法官 楊承翰

17 法官 趙國婕

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

22 書記官 程省翰

23 附件一