

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第947號

原告 手舞足道創業投資股份有限公司

法定代理人 李妍慧

訴訟代理人 米承文律師

被告 財團法人土地改革紀念館

法定代理人 蕭經

被告 財團法人中國地政研究所

法定代理人 蕭復

共同

訴訟代理人 李後政律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年12月9日以子公司即訴外人不老強健康事業有限公司籌備處（下稱不老強公司籌備處）與被告財團法人土地改革紀念館、財團法人中國地政研究所（下合稱被告，分則稱土地改革紀念館、地政研究所）分別簽訂房屋租賃契約（下合稱系爭租約），約定由不老強公司籌備處向土地改革紀念館承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號1樓，每月租金新臺幣（下同）82萬1,700元、保證金164萬3,400元，及向地政研究所承租同址之2樓（與前述1樓合稱系爭房屋），每月租金24萬4,800元、保證金48萬9,600元，租賃期間均為自110年1月1日起至119年12月31日止，其中110年1月

01 1日至3月31日為免付租金期間，原告業依系爭租約第3條備
02 註約定，代不老強公司籌備處開立如附表所示之支票予被
03 告。

04 (二)被告於109年12月9日將系爭房屋點交予不老強公司籌備處
05 後，不老強公司籌備處隨即委託訴外人勝弘公司進行整修工
06 程，然因系爭房屋需修建逃生梯，勝弘公司乃於110年2月18
07 日通知被告表示為辦理變更使用執照，需檢附土地使用同意
08 書，惟因地主即訴外人土地銀行於110年3月10日發函拒絕出
09 具土地使用同意書予被告，故不老強公司籌備處分別於110
10 年3月19日及同年月30日、同年4月1日寄發存證信函予被
11 告，要求被告交付合於約定使用收益之租賃物，並行使同時
12 履行抗辯權拒絕給付租金，被告則於110年3月31日及同年4
13 月12日分別寄發存證信函予不老強公司籌備處，承諾願意配
14 合修建逃生梯並負擔費用，惟不老強公司籌備處應於110年4
15 月30日前完成，110年4月30日前暫不兌現租金支票，嗣兩造
16 就上開爭議無法達成共識，故被告於110年6月15日以不老強
17 公司籌備處遲付租金為由終止系爭租約，並起訴請求不老強
18 公司籌備處返還租賃物等，並經本院以110年度重訴字第833
19 號返還房屋等事件（下稱系爭前案）受理在案，嗣兩造在該
20 訴訟審理期間之110年9月2日簽署房屋返還點交確認書（下
21 稱系爭點交確認書），並合意於同日終止系爭租約，不老強
22 公司籌備處將系爭房屋點交予被告。因系爭前案認定「審酌
23 不老強公司籌備處最終確實未向臺北市政府申請變更使用執
24 照，亦未依系爭租約第5條第2項第3款第4點約定於110年3月
25 31日之前終止系爭租約，縱認原告未履行附隨義務，不老強
26 公司籌備處亦僅得就租金行使同時履行抗辯權…」，被告土
27 地改革紀念館僅得就原告所開立支票給付之保證金，扣除攤
28 費及水電費32萬9,767元，其餘損害賠償請求均無理由，可
29 認不老強公司籌備處對被告並無其他應賠償之項目。

30 (三)因系爭租約於110年9月2日經雙方合意終止，不老強公司籌
31 備處就系爭租約租金自始行使同時履行抗辯權，故兩造合意

01 終止系爭租約後，不老強公司籌備處再無給付租金之義務，
02 且不老強公司籌備處對被告復無負損害賠償債務，原告自得
03 依票據法第13條規定，以原因關係不存在為由為票據抗辯，
04 然被告已陸續提示兌現如附表所示之支票，合計取得746萬
05 5,500元，顯欠缺法律上之原因，是原告自得依民法第179條
06 規定提起本件訴訟，請求被告土地改革紀念館返還不當得利
07 542萬2,133元【計算式：押金164萬3,400元+租金82萬1,700
08 元x5期-攤費及水電費32萬9,767元=542萬2,133元】，及被
09 告地政研究所返還不當得利171萬3,600元【計算式：押金48
10 萬9,600元+租金24萬4,800元x5期=171萬3,600元】等語。
11 並聲明：(一)土地改革紀念館應給付原告542萬2,133元及自起
12 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息。(二)地政研究所應給付原告171萬3,600元及自起訴狀繕本
14 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願
15 供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：如附表所示之租金及保證金固然由原告支付，惟
17 依系爭租約第3條備註「不老強健康事業有限公司尚未成立
18 前先以股東手舞足蹈創業投資股份有限公司（統編：000000
19 00）先行代開立租金支票予出租方，待公司成立後再償還款
20 項。」約定，該等款項應由不老強公司成立後再償還給原
21 告；況系爭租約業經合意終止，然契約終止僅向後發生效
22 力，不老強公司籌備處於契約終止前向被告支付之租金並無
23 疑義，原告之訴顯無理由等語。並聲明：(一)原告之訴及其假
24 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告
25 免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第91、92頁）：

27 (一)被告於109年12月9日分別與不老強公司籌備處簽訂系爭租
28 約，並經公證在案。

29 (二)被告於109年12月9日將系爭房屋點交予不老強公司籌備處，
30 系爭房屋隨即委託勝弘公司進行整修，並拆除內部裝潢。

31 (三)系爭房屋所在之建物只有1座逃生梯到達地面層或避難層，

01 另1座逃生梯只有到達2樓。

02 (四)勝弘公司於110年2月18日通知被告，為辦理變更使用執照，
03 需檢附土地使用同意書。地主土地銀行於同年3月10日發函
04 表示拒絕出具土地使用同意書予被告。

05 (五)不老強公司籌備處於110年3月19日、同年月30日、同年4月1
06 日寄發存證信函予被告，要求被告交付合於約定使用收益之
07 租賃物，並行使同時履行抗辯權拒絕給付租金，有110年3月
08 19日台北興安郵局第244號、同年月30日台北興安郵局第287
09 號、同年4月1日台北興安郵局第294號存證信函為證。

10 (六)被告於110年3月31日、同年4月12日寄發存證信函予不老強
11 公司籌備處，承諾願意配合修建逃生梯，費用由被告負擔，
12 惟不老強公司籌備處應於110年4月30日前完成，110年4月30
13 日前暫不兌現租金支票，有110年3月31日台北南海郵局第27
14 5、279號、同年4月12日台北南海郵局第317號存證信函為
15 證。

16 (七)原告於110年4月間獲准本院假處分（110年度全字第106號，
17 下稱106號裁定），於本案訴訟判決確定前禁止被告就租金
18 支票（110年4月至同年12月租金）為付款提示或轉讓予第三
19 人，原告持以向本院聲請強制執行，本院民事執行處於110
20 年5月7日以北院忠110年度司執全丙第211號函核發禁止命
21 令；嗣被告聲請獲准本院命原告限期起訴，原告未遵期起
22 訴，本院因而撤銷106號假處分裁定，且106號裁定亦經臺灣
23 高等法院以110年度抗字第723號裁定廢棄。嗣被告於110年1
24 0月、11月陸續提示兌現110年4月至同年8月之租金支票，連
25 同先前提示兌現之押金支票，被告合計取得746萬5,500元。

26 (八)不老強公司籌備處與被告於110年9年2日簽署房屋返還點交
27 確認書，不老強公司籌備處已將系爭房屋點交予被告。

28 (九)系爭前案判決認定土地改革紀念館給付之保證金用以扣除攤
29 費及水電費32萬9,767元。

30 (十)不老強公司籌備處至今未完成公司登記。

31 四、原告另主張被告自始即未依債之本旨交付合用之租賃標的

01 物，承租人行使同時履行抗辯之結果，既得拒絕給付租金，
02 原告亦得依票據法第13條規定以原因關係不存在為由抗辯，
03 依民法第179條請求被告返還已將如附表所示編號3至12所示
04 支票兌現之租金；又系爭租約已於110年9月2日經不老強公
05 司籌備處、被告合意終止，被告除系爭前案判決認定之攤費
06 及水電費外，並無其他損害，亦自依不當得利返還如附表編
07 號1、2所示支票支付之保證金（尚應扣除32萬9,767元）等
08 語，惟此為被告所否認，辯稱：依系爭租約約定應由不老強
09 公司成立後償還原告等語置辯。是本件應審酌者為：原告請
10 求被告返還不當得利，有無理由？茲論述如下：

11 (一)按不當得利返還請求權，須一方受財產上之利益，致他方受
12 財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。因給付關
13 係所成立之不當得利，一方受有財產上之利益，是否致他方
14 受損害，取決於當事人間是否存有給付關係。於指示給付之
15 情形，其給付關係分別存在於指示人與被指示人(補償關
16 係)，及指示人與領取人(對價關係)之間，被指示人與領取
17 人間僅發生履行關係，並無給付關係存在。倘指示人與領取
18 人間對價關係不存在，因領取人之受利益致生損害者，應為
19 指示人而非被指示人（最高法院111年度台上字第2152號判
20 決意旨參照）。

21 (二)系爭租約係不老強公司籌備處與被告簽訂，並委由原告交付
22 如附表所示之支票予被告以給付保證金及租金，此觀之系爭
23 租約第3條備註「不老強健康事業有限公司尚未成立前先以
24 股東手舞足蹈創業投資股份有限公司（統編：00000000）先
25 行代開立租金支票予出租方，待公司成立後再償還款項。」
26 （見114年度北簡字第5377號卷第34、35、51頁），是以原
27 告交付如附表所示之支票予被告以繳納保證金及租金，係出
28 於不老強公司籌備處之指示，則系爭保證金及租金之給付關
29 係，即存在於不老強公司籌備處（指示人）與被告（領取
30 人）間，倘因被告受有前開款項之利益致生損害而得請求不
31 當得利者，亦為不老強公司籌備處而非原告（被指示人），

兩造間既無給付關係存在，原告自不得向被告請求返還所受之利益。是原告依民法第179條規定請求土地改革紀念館、地政研究所各返還542萬2,133元、171萬3,600元，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求土地改革紀念館、地政研究所各返還542萬2,133元、171萬3,600元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 11 月 27 日
民事第八庭 法官 林芳華

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 114 年 11 月 27 日
書記官 孫福麟

附表：

編號	日期 (民國)	金額 (新臺幣)	票號	提兌人	備註
1	109年12月15日	48萬9,600元	0000000	地政研究所	押金
2	109年12月15日	164萬3,400元	0000000	土地改革紀念館	押金
3	100年10月22日	24萬4,800元	0000000	地政研究所	4月租金
4	100年10月22日	82萬1,700元	0000000	土地改革紀念館	4月租金
5	100年10月28日	24萬4,800元	0000000	地政研究所	5月租金
6	100年10月28日	82萬1,700元	0000000	土地改革紀念館	5月租金
7	100年10月28日	24萬4,800元	0000000	地政研究所	6月租金
8	100年10月28日	82萬1,700元	0000000	土地改革紀念館	6月租金
9	100年11月3日	24萬4,800元	0000000	地政研究所	7月租金
10	100年11月3日	82萬1,700元	0000000	土地改革紀念館	7月租金
11	100年11月3日	24萬4,800元	0000000	地政研究所	8月租金
12	100年11月3日	82萬1,700元	0000000	土地改革紀念館	8月租金
合計		746萬5,500元			

