

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第17852號

原告 川勝資產顧問有限公司

法定代理人 洪乙瑞

訴訟代理人 李漢鑫律師

蕭美玲律師

李穎皓律師

被告 陳品澤即永森園藝社

訴訟代理人 何宗翰律師

徐子評律師

黃致瑜律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年12月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣柒萬玖仟壹佰壹拾壹元由原告負擔。

事實及理由

一、本件兩造合意以本院為第一審管轄法院，有租賃契約（下稱
系爭租賃契約）第12條附卷可證〔見臺灣士林地方法院110
年度士簡調字第561號卷（下稱士林地院卷）第28頁〕，依
民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

二、原告主張略以：訴外人楊統、楊世安將門牌號碼臺北市○○
區○○路0段000○○號、335之2號房屋及其附屬空地出租予
訴外人家大國際開發有限公司（下稱家大國際開發公司），
由家大國際開發公司開設花市，家大國際開發公司再將其中
臺北市北投區承德路6段335-1、335-2A棟建物及空地等部分
（下稱系爭攤位；原告將「335-2A棟建物」誤植為「335棟
建物-2A」，見士林地院卷第9頁、第24頁）出租予次承租人
即被告，租賃期間自民國104年1月1日起至112年12月31日

止，並簽立系爭租賃契約；嗣家大國際開發公司於105年7月26日與原告簽立轉讓契約書（下稱系爭轉讓契約），將其承租楊統、楊世安所有坐落臺北市○○區○○路0段000○○號、335之2號房屋及其附屬空地之承租權轉讓予原告，並於系爭轉讓契約第5條約定「原次承租人之權利義務」，即家大國際開發公司與被告間系爭租賃契約轉讓予原告，由原告與次承租人簽屬讓渡同意書或另立租賃契約，於未完成讓渡契約前，次承租人之租金應給付予原告，亦發生租金債權讓與之效果，且家大國際開發公司復於105年8月23日寄發律師函通知被告承租權利轉讓情事；惟被告無故不支付租金，無償占有系爭攤位，拒絕配合辦理轉約事宜，又對原告聲稱其已於105年2月24日單方終止與家大國際開發公司間租賃關係，原告向被告提出終止契約之結算，被告卻拒絕結算、退還押租金、遷離等事宜，持續占用租賃標的物為實際使用收益至今，被告自105年1月起即未向任何人支付租金、自104年1月起未向任何人支付管理費、自104年7月起即未支付水電費；原告經多次當面與被告協調及催繳房屋管理費等，被告均置之不理；為此，原告起訴請求被告給付積欠之租金及代墊之水電費、管理費，暨請求被告應自110年5月起至騰空返還系爭攤位予原告之日止，按月給付新臺幣（下同）88,549元等情，先位主張係依民法第439條規定，備位主張則依民法第179條、第184條第1項前段規定，及就備位主張請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告3,332,947元，及各如附表所示之利息；(二)被告應自110年5月起至騰空返還系爭攤位予原告之日止，按月於每月1日給付88,549元予原告。

三、被告答辯略以：臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地）分別為楊統、楊世安所有，家大國際開發公司法定代理人曾渠繁於99年12月31日向楊統、楊世安承租系爭土地後，由訴外人品承營造股份有限公司（下稱品承營造公司）在系爭土地興建門牌號碼臺北市○○區○○路0

段000○0號、335之2號建物，並以楊統、楊世安為起造人，分別於100年12月28日取得建造執照，於102年3月20日取得使用執照，再經楊統、楊世安出租予家大國際開發公司；嗣家大國際開發公司以成立大台北花園花市之名義，向被告進行召租，並由家大國際開發公司負責人曾渠繁、規劃師曾煜隆、財務長鄭鼎立保證出租建物絕對合法、獲利可期，被告於104年1月5日與家大國際開發公司簽立系爭租賃契約；嗣被告於104年9月2日委託律師函詢臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）後，經北市都發局函覆前揭臺北市○○區○○路0段000○0號、335之2號建物之建造執照及使用執照均已廢止等情；家大國際開發公司明知臺北市○○區○○路0段000○0號、335之2號建物之建造執照及使用執照業經北市都發局分別於103年7月15日、16日廢止，竟仍向被告保證出租之建物絕對合法，誘騙被告簽立系爭租賃契約，則被告自無法就系爭攤位為合法營業使用，故被告依系爭租賃契約第9條第13項約定，以存證信函通知家大國際開發公司終止系爭租賃契約，並經家大國際開發公司於105年2月24日收受送達；被告自105年2月24日即依法終止系爭租賃契約，則家大國際開發公司與原告於105年7月26日簽立之系爭轉讓契約，自與被告無關，被告自不受拘束；另原告請求被告返還代墊自104年1月起之管理費、自104年7月起之水電費部分，被告均否認之，並主張時效抗辯等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)永森園藝社係陳品澤個人所獨資；系爭土地為楊統、楊世安所有，曾渠繁於99年12月31日向楊統、楊世安承租系爭土地後，由品承營造公司在系爭土地興建門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○0號、335之2號建物，並以楊統、楊世安為起造人，於100年12月28日取得建造執照，於102年3月20日取得使用執照，經楊統、楊世安出租予家大國際開發公司，家大國際開發公司再將其中臺北市北投區承德路6段335-1、

335-2A棟建物及空地出租予次承租人即被告，租賃期間自104年1月1日起至112年12月31日止，並簽立系爭租賃契約，嗣家大國際開發公司於105年7月26日與原告簽立系爭轉讓契約，將其承租楊統、楊世安所有坐落臺北市○○區○○路0段000○○號、335之2號房屋及其附屬空地之承租權轉讓予原告，家大國際開發公司並於105年8月23日寄發律師函通知被告承租權利轉讓之事等情，有商業登記抄本、臺灣臺中地方法院所屬民間公證人黃章旗事務所公證書、土地租賃契約書、北市都發局100建字第0340號、第0341號建造執照存根及附表、102使字第0082號、第0083號使用執照存根及附表、系爭租賃契約、系爭轉讓契約、邱英豪律師事務所律師函等在卷可稽（見本院卷第25頁、第53頁至第70頁、第245頁至第263頁、士林地院卷第24頁至第36頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第239頁、第242頁至第243頁），可信為真正。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之；如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。民法第439條、第179條、第184條第1項前段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字第123號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，

01 即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果
02 （最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。

03 (三)當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三
04 人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他
05 方之承認，不生契約承擔之效力，即對他方不生效力（最高
06 法院110年度台上字第222號、107年度台上字第2297號、103
07 年度台上字第2573號判決意旨參照）。解釋契約，須探求當
08 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業
09 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字
10 而更為曲解（最高法院110年度台上字第2444號、第892號、
11 第692號、第372號判決意旨參照）。原告起訴主張家大國際
12 開發公司於105年7月26日以系爭轉讓契約將家大國際開發公
13 司與被告間系爭租賃契約轉讓予原告，承租人地位自105年8
14 月1日起讓與原告，並於系爭轉讓契約第5條載明「原次承租
15 人之權利義務」等約定，由原告與次承租人簽屬讓渡同意書
16 或另立租賃契約，於未完成讓渡契約前，次承租人之租金應
17 給付予原告，亦發生租金債權讓與之效果，且家大國際開發
18 公司已於105年8月23日寄發律師函通知被告承租權利轉讓之
19 情事等語（見士林地院卷第9頁至第10頁），惟為被告否
20 認，並以前揭情詞置辯（見本院卷第38頁至第44頁）。經
21 查，依系爭轉讓契約第1條：「甲方（即家大國際開發公
22 司；下同）承租原出租人楊統、楊世安所有坐落臺北市○○
23 區○○路0段000○○號、335之2號房屋等2棟及其附屬空地全
24 部之承租權轉讓予乙方（即原告；下同）」（見士林地院卷
25 第30頁、本院卷第245頁）、同約第5條第1項：「甲方應確
26 保於105年7月31日前使乙方與原次承租人（即含被告在內等
27 人；下同）完成簽署轉讓標的之租賃契約或讓渡或終止租約
28 事宜」、同條第3項：「經甲方通知原次承租人後，如原次
29 承租人拒絕簽署讓渡同意書或租賃契約者，甲乙雙方同意與
30 原次承租人終止契約，並同意俟乙方將同一標的出租與第三
31 人後，始為甲方代為退還押、租金，乙方代償之數額以附表

二所示之金額為限」（見士林地院卷第32頁、本院卷第249頁）等約定內容觀之，系爭轉讓契約尚須原告與被告完成簽署轉讓標的之租賃契約，依上開說明，與單純之債權讓與不同，系爭轉讓契約係家大國際開發公司將其與被告之系爭租賃契約所生之權利義務，概括的讓與原告承受，屬契約承擔性質，而非單純之債權讓與，非經被告承認，應不生契約承擔之效力，且原告起訴時亦載稱：「被告拒絕配合辦理轉約事宜」等語（見士林地院卷第10頁），足認系爭轉讓契約未經被告承認，依法對被告即不生效力。再按債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給付（最高法院110年度台上字第2633號判決意旨參照）；債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約以外之第三人（最高法院110年度台上字第2511號判決意旨參照）；債之關係，僅存在於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力（最高法院110年度台上字第1868號判決意旨參照）。契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範（最高法院110年度台上字第414號判決意旨參照）。基上，被告辯稱家大國際開發公司與原告間之系爭轉讓契約與被告無關，被告不受拘束等語，於法有據，應可採信，是原告先位主張依民法第439條規定，請求1. 被告應給付原告3,332,947元，及各如附表所示之利息；2. 被告應自110年5月起至騰空返還系爭攤位予原告之日止，按月於每月1日給付88,549元予原告云云，即屬無據，不應准許。

(四)主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院110年度台上字第1847號判決意旨參照）。不當得利債權之發生，須受利益與受損害

間有直接因果關係存在，始足當之；苟未受有利益或所受利益與他人之受損害，非基於同一之原因事實，該損益之間並無直接因果關係，即不得依不當得利規定請求返還利益（最高法院110年度台上字第387號判決意旨參照）。查本件原告主張被告有無故不支付租金，無償占有系爭攤位，拒絕配合辦理轉約等情，縱或屬實，然系爭轉讓契約未經被告承認，依法對被告不生效力，已如前述，則被告之受利益與原告受損害間，即無任何直接因果關係存在，於法自難認原告對被告有不當得利債權之發生。再者，民法第179條所謂無法律上之原因而受利益，係指無權利或給付之目的欠缺而言，基於契約關係而受領給付者，如契約仍有效存在，自難謂為無法律上之原因而受利益（最高法院109年度台上字第3107號判決意旨參照）。原告既主張被告於105年2月24日終止系爭租賃契約係於法無據等云云（見士林地院卷第11頁至第12頁、本院卷第113頁至第116頁），亦即系爭租賃契約法律關係仍舊存續，則其復依不當得利法律關係請求被告給付，於法顯有未合。據上，原告備位主張依民法第179條規定，請求1. 被告應給付原告3,332,947元，及各如附表所示之利息；2. 被告應自110年5月起至騰空返還系爭攤位予原告之日止，按月於每月1日給付88,549元予原告云云云云，核屬無據，不應准許。

(五)侵權行為損害賠償責任，須以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件（最高法院110年度台上字第61號、109年度台上字第2605號判決意旨參照）。民法所定侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損害，自以被害人之私益因不法侵害致受有損害為要件（最高法院107年度台上字第267號判決意旨參照）。依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責

01 任（最高法院108年度台上字第1990號、103年度台上字第43
02 4號、102年度台上字第1893號判決意旨參照）。查原告起訴
03 主張家大國際開發公司與被告間系爭租賃契約已轉讓予原
04 告，因被告有無故不支付租金，無償占有系爭攤位，拒絕配
05 合辦理轉約等情事，備位主張依民法第184條第1項前段規
06 定，請求被告給付等語（見士林地院卷第12頁、第15頁、本
07 院卷第241頁）。按法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴
08 訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越
09 當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判（最高法
10 院109年度台上字第1361號、台抗字第267號裁定、108年度
11 台上字第1062號判決意旨參照）。損害賠償責任成立之所謂
12 可歸責性，於契約責任與侵權行為責任，係二不同概念（最
13 高法院110年度台上字第1334號判決意旨參照）。民法第184
14 條第1項前段保護之法益為權利，同條項後段則為一般財產
15 之利益；債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，
16 原則上並非民法第184條第1項前段所稱之權利，不得作為故
17 意或過失不法侵害之客體（最高法院110年度台上字第2502
18 號判決意旨參照）。侵權行為，即不法侵害他人權利之行
19 為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債
20 權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不
21 履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用
22 之；申言之，有關債務人侵害債權之行為，依法規競合之理
23 論，債權人應優先適用債務不履行之規定，而不得適用侵權
24 行為之規定請求（最高法院104年度台上字第418號判決意旨
25 參照）。準此，原告基於系爭租賃契約法律關係，主張依民
26 法第184條第1項前段規定，請求被告給付等云云，於法並非
27 有據，難以憑採。此外，復未據原告就被告具備歸責性、違
28 法性，並其不法行為與原告所受損害間有因果關係存在等
29 情，舉證證明之，以實其說，依舉證責任分配原則，原告備
30 位主張依民法第184條第1項前段規定，請求1. 被告應給付原
31 告3,332,947元，及各如附表所示之利息；2. 被告應自110年

01 5月起至騰空返還系爭攤位予原告之日止，按月於每月1日給
02 付88,549元予原告云云，亦屬無據，不應准許。

03 五、綜上所述，原告起訴請求(一)被告應給付原告3,332,947元，
04 及各如附表所示之利息；(二)被告應自110年5月起至騰空返還
05 系爭攤位予原告之日止，按月於每月1日給付88,549元予原
06 告，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
08 決結果不生影響，爰不一一論述。另原告本件之請求既無理
09 由，則被告所為之時效抗辯（見本院卷第43頁），本院即毋
10 庸再予以審究，併此說明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
12 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
14 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

15 計算書：

16 項 目	金 額（新臺幣）	備註
17 第一審裁判費	79,111元	
18 合 計	79,111元	

19 上列正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
21 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
22 納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
24 書記官 馬正道