

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第19184號

原告 偉吉物業管理顧問有限公司

法定代理人 林忠賢

訴訟代理人 翁偉倫律師

張作詮律師

被告 吳憶顏

江雅琳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國111年10月19日
言詞辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序事項

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查本件原告起訴時尚請求被告二人應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000○0000地號及門牌號碼為臺北市○○○路○段000巷○○○000巷○○○00弄0號編號208號房屋（下稱系爭房屋）全部騰空遷出返還原告（見本院卷第11頁），而該不動產所在地為臺北市中山區，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時請求：(一)被告二人應將系爭房屋全部騰空遷出返還原告；(二)被告二人應連帶給付新臺幣（下同）325,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告二人應自民國110年7月1日起至遷出並返還系

01 爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告25,000元，及按月
02 到期日後按年息5%計算之利息。迭次變更後，最末請求：
03 (一)被告二人應連帶給付425,000元，及自起訴狀繕本送達之
04 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告二人應
05 給付80,085元，及自追加起訴暨準備狀繕本送達之翌日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第155頁），合
07 於前揭規定，應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：訴外人李啓明、李懿哲等共有系爭房屋所在大樓
10 1至3樓（下稱系爭不動產）之事實上處分權，原告於109年2
11 月間與李啓明等洽談承租系爭不動產事宜，後由李啓明代表
12 全體共有人與原告簽訂租約，允許原告以系爭不動產經營套
13 房出租。原告自109年2月起請求被告吳憶顥等多名裝潢及水
14 電工人協助系爭不動產之施工裝潢。詎被告吳憶顥在施工完
15 成後，於109年5月間未經原告同意而占用系爭房屋，並與被
16 告江雅琳一同搬進系爭房屋。原告負責人林忠賢與被告吳憶
17 顥為舊識，其於同年6月知悉此事後，多次請求被告搬遷未
18 果。被告二人占用系爭房屋之期間為109年6月1日至110年11
19 月底，以每月25,000元計算，共受有425,000元相當於租金
20 之不當得利。另原告之套房出租生意，委由訴外人李伊雯負
21 責處理，被告吳憶顥於施工期間表示有朋友欲承租而其願意
22 協助，原告乃同意由其協助簽約，並於收取訂金、押金及管
23 理費等款項後轉交原告。詎被告二人於109年9月至110年5
24 月，竟將所收款項挪為私用，未交付原告，並告知租客匯款
25 至被告江雅琳名下台灣中小企業銀行松江分行之帳戶（下稱
26 系爭帳戶），匯款金額如附表所示，共計80,085元。爰依民
27 法第179條、第184條第1項前段規定提起本訴，並聲明：(一)
28 被告二人應連帶給付425,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
29 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告二人應給
30 付80,085元，及自追加起訴暨準備狀繕本送達之翌日起至清
31 償日止，按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣

01 告假執行。

02 二、被告答辯聲明及理由

03 (一) 系爭不動產乃係由被告吳憶顥及訴外人林忠賢、李伊雯各
04 依比例出資而共同成立名為「鑽石新宿」之合夥事業，僅
05 因對外招租及開立發票之便，於109年5月林忠賢設立原告
06 公司後，改以原告公司名義與房客簽訂租賃契約。是系爭
07 房屋之承租及使用收益於合夥利潤分配或合夥財產清算完
08 結前，屬吳憶顥、林忠賢及李伊雯之共同共有財產，原告
09 公司非「鑽石新宿」合夥事業之合夥人，其對被告二人提
10 起本件訴訟屬當事人不適格。

11 (二) 訴外人李伊雯、林忠賢與被告吳憶顥議定以合夥（合作）
12 方式，各出資50萬元，由吳憶顥以個人名義出面承租系爭
13 不動產，並負責籌組工班將該不動產整修裝潢成22間套房
14 及2間店面後，以「鑽石新宿」名稱對外招租，收取租金
15 利益。因吳憶顥負責統包修繕工程並現場監工，為免被告
16 夫妻二人南北舟車不便，遂約定由被告夫妻偕同小孩一起
17 入住系爭房屋，俾利吳憶顥現場管理房客及硬體設備。又
18 吳憶顥先於109年1月間與李啓明簽訂6個月租賃契約，復
19 於裝修完成後之同年7月間與李啓明簽訂2年租賃契約。嗣
20 因裝修工程費用龐大，李伊雯、林忠賢與吳憶顥三人議定
21 以工程包商發票之監督付款方式，以林忠賢擔任負責人之
22 偉吉開發農貿有限公司向台灣中小企業銀行松江分行申辦
23 貸款730萬元，以支付吳憶顥所統籌之施作包商「樺申企
24 業社」工程款；且為配合銀行申貸要求，吳憶顥與李啓明
25 簽訂5年期之長租約，此長租約於申貸時併送銀行審核。
26 詎於109年8月系爭不動產全部整修完竣並開始對外招租
27 後，林忠賢竟毀諾，將出租所得據為己有，拒不分潤，並
28 將前述銀行貸款中飽私囊，推諉不給付吳憶顥及施作包
29 商，致吳憶顥個人負擔工程費用超過600萬餘元。

30 (三) 原告負責人林忠賢曾向臺灣臺北地方檢察署對被告二人提
31 出竊佔等刑事告訴，業經該署檢察官以110年度偵字第233

56號、26616號、29116號、32425號、32426號、32427號、32428號為不起訴處分（下稱系爭偵查案件），並認定：系爭不動產確係由被告吳憶顥、林忠賢與李伊雯共同合夥經營，僅係以偉吉物業管理顧問有限公司之名義與房客訂約，且3人間就合夥款項帳目不清，實屬民事合夥糾紛，故於合夥人間尚未結清帳款前，被告吳憶顥對系爭不動產之設備、管理及出租亦有權利，而系爭不動產2樓之「208號」套房亦係合夥人林忠賢同意被告使用，亦非竊佔行為等詞。是可知系爭不動產係由被告吳憶顥及訴外人林忠賢、李伊雯共同合夥承租、經營，僅係以原告名義與房客訂約，系爭房屋亦屬合夥財產之一，被告有權使用，原告不得主張被告無權占用並給付不當得利租金。又被告吳憶顥基於合夥人之地位，有權收取房客之訂金、押金或租金，非無法律上之原因，原告亦未因此受有損害，僅因目前合夥收支帳目不清，合夥人等產生糾紛。

（四）並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）按權利保護要件中，關於訴訟標的之法律關係之要件與關於當事人適格之要件不同。前者，屬於實體上權利保護要件，即原告所主張之法律關係存否之問題；後者，屬於訴訟上權利保護要件，即就原告所主張之法律關係有無為訴訟之權能之問題。是以當事人是否適格，應依原告起訴時所主張之事實定之，而非依審判之結果定之（最高法院95年度台上字第1834號裁判意旨參照）。查本件原告起訴時係主張：系爭不動產之事實上處分權為訴外人李啓明、李懿哲等共有，李啓明代表全體共有人與原告簽訂租賃契約，原告取得系爭不動產（含系爭房屋）之占有權源，被告二人未經允許無權占用系爭房屋為使用收益，而請求被告二人返還系爭房屋及不當得利。則本件依原告起訴時主張之事實，並無當事人不適格，至於系爭房屋是否為合夥財產，原告是否為合夥人之一，乃係審判之結果，要非當

01 事人適格之問題。

02 (二) 次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
03 責任，民法第184條第1項前段定有明文。依此項規定，侵
04 權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，
05 亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間
06 有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
07 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院
08 100年度台上字第328號判決要旨參照）。又按無法律上之
09 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第
10 179條前段定有明文。惟主張不當得利請求權之原告，係
11 因自己之行為致造成原由其掌控之財產發生主體變動，則
12 因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生
13 之危險自應歸諸原告，始得謂平。是以原告對不當得利請
14 求權之成立要件應負舉證責任，亦即原告必須證明其與被
15 告間有給付之關係存在，且被告因其給付而受有利益以及
16 被告之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判決（最
17 高法院91年度台上字第1673號判決意旨參照）。

18 (三) 本件原告主張其就系爭房屋有合法之占有權源，被告二人
19 無權占用系爭房屋，致原告受有損害，被告受有相當於租
20 金之不當得利425,000元；且被告二人收取如附表所示之
21 訂金、押金等款項共計80,085元，並挪為己用，侵害原告
22 之權利等事實，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 23 1. 系爭不動產（含系爭房屋）為未辦理保存登記之建物，
24 其事實上處分權為訴外人李啓明、李懿哲等人所共有之
25 事實，有原告提出之原證3房屋稅繳款書在卷可佐（見
26 本院卷第37頁），並為兩造所不爭執，洵堪採信。
- 27 2. 被告抗辯以系爭不動產（含系爭房屋）所營之出租事業
28 為被告吳憶頤及訴外人林忠賢、李伊雯之合夥事業，而
29 合夥財產為渠等合夥人共同共有，被告並非無權占用系
30 爭房屋及收取訂金、押金等款項，且原告並非合夥人，
31 無權對被告主張不當得利及損害賠償等語，並提出被證

01 1至5之房屋租賃契約書3件、工程承攬契約書1件及系爭
02 偵查案件之不起訴處分書為證（見本院卷第111至138
03 頁），暨舉證人張文欽到庭作證。而觀諸被證1之房屋
04 租賃契約書，租賃期間為109年2月1日至同年7月31日
05 （6個月）；被證2之房屋租賃契約書，租賃期間為109
06 年8月1日至111年7月31日（2年期）；被證4之房屋租賃
07 契約書，租賃期間為109年8月1日至114年7月31日（5年
08 期），以及被證3之工程承攬契約書所載當事人為偉吉
09 開發農貿有限公司（負責人為林忠賢）、樺申企業社
10 （負責人為張文欽），工程地點為系爭不動產等節，堪
11 認被告吳憶顥先與李啓明簽訂6個月租賃契約，再簽訂2
12 年租賃契約，後由林忠賢擔任負責人之偉吉開發農貿有
13 限公司與樺申企業社簽訂上述工程承攬契約書向銀行申
14 辦貸款，並由吳憶顥與李啓明另簽訂5年租賃契約，併
15 送銀行審核。而上開事實亦經證人張文欽於本院111年7
16 月18日言詞辯論期日到庭證述：伊是樺申企業社老闆，
17 負責鐵工，是吳憶顥找伊去施作工程。吳憶顥及林忠賢
18 有跟伊說過他們及李伊雯3人是合夥關係，伊除向吳憶
19 顥請領工程款，亦曾向李伊雯請領工程款。林忠賢有以
20 本件工程案叫伊去台灣中小企銀領貸款出來要支付所有
21 工程款等語綦詳（見本院卷第250至253頁）。足見被告
22 抗辯其與訴外人林忠賢、李伊雯共同出資以系爭不動產
23 （含系爭房屋）經營套房出租之合夥事業，洵堪憑採。
24 至原告固否認該2年期租賃契約書之真正，惟查該6個
25 月、2年期及5年期之租賃契約書上均有李啓明之簽名，
26 而李啓明於系爭偵查案件亦到庭證述其確有與吳憶顥簽
27 訂租賃契約之事實（見本院卷第132頁），復參酌上述
28 簽訂工程承攬契約書及5年期租賃契約書以配合銀行貸款
29 之事，堪信該等租賃契約書為真正。

30 3. 又查系爭不動產由被告吳憶顥及訴外人林忠賢、李伊雯
31 共同合夥經營之事實，為其等於系爭偵查案件所不爭。

01 依系爭偵查案件不起訴處分書所載：「惟證人李啟明於
02 109年5月6日被告吳憶鵬與告訴人品逸公司發生糾紛
03 時，曾至本案不動產，並稱：他們3個是股東，被告吳
04 憶鵬在現場，他是其中一個股東，伊租給他們3個，租
05 的時候說3人合夥，現在他們不合就這樣搞的亂七八糟
06 等語，有當日現場錄音暨譯文可佐」、「又觀之被告吳
07 憶鵬、證人林忠賢、李伊雯間之群組對話紀錄，證人林
08 忠賢稱『大欣(即被告吳憶鵬)，你是偉吉物業(即告訴
09 人偉吉公司)的房東，麻煩你簽一份租約給偉吉物業，
10 全部租約的問題，合理化』，被告吳憶鵬稱『就直接用
11 偉吉物業，上面訂一張我的名片就好了，我現在都這樣
12 做』等語；被告吳憶鵬曾與證人李啟明，就本案不動產
13 簽立長期租賃契約；被告吳憶鵬、證人林忠賢間之對話
14 紀錄，證人林忠賢稱『你代墊的錢、還沒給工程的錢、
15 再幫你補過去、101房33090、303房15288』等語，有租
16 賃契約、3人群組、被告吳憶鵬及證人林忠賢間對話紀
17 錄翻拍照片為證。是被告吳憶鵬、證人林忠賢、李伊雯
18 間合夥款項顯然互有欠款，尚有帳目不清之處，究竟應
19 由何人收受租金？被告吳憶鵬收受部分款項是否用於抵
20 債？是否因便宜行事，始以告訴人偉吉公司之名義與房
21 客簽約？均有疑義，被告吳憶鵬應無不法所有意圖，此
22 部分實屬民事合夥糾紛…」（見本院卷第132至133頁）
23 可知，本件就系爭不動產之出租經營確為被告吳憶鵬及
24 訴外人林忠賢、李伊雯所共同經營之合夥事業。

- 25 4. 至原告就其主張之事實，固提出原證1、2之房屋租賃契
26 約書、聲明書為證（見本院卷第21至35頁）及舉證人李
27 伊雯到庭作證。惟依上述不起訴處分書內容可知，被告
28 吳憶鵬、林忠賢等合夥人係為將全部租約合理化，始改
29 以原告公司名義簽訂原證1之租約。另證人李伊雯雖到
30 庭證述：伊等並未同意吳憶鵬加入合夥事業等語，惟證
31 人亦證述：吳憶鵬有向伊表示要合夥，伊也有收受吳憶

01 額所交付之50萬元等語（見本院卷第348頁），而證人
02 就所收取之50萬元無法清楚說明除供合夥之用外，究係
03 供為何用，自難以證人證詞採為原告有利之證據。

04 5. 綜上，被告吳憶額及訴外人林忠賢、李伊雯互約出資以
05 共同經營系爭不動產（含系爭房屋）之出租事業，是該
06 出租事業，係合夥人全體共同之事業。而合夥成立後，
07 凡各合夥人之出資及其他合夥財產，均為合夥人全體之
08 公同共同，故系爭房屋之出租收益並非原告所有，原告
09 尚無不當得利可言，是原告請求被告給付不當得利425,
10 000元，要非有據。

11 6. 再查原告主張被告收取如附表所示之款項共計80,085元
12 之事實，為被告所不爭執，固堪信為真實。惟系爭款項
13 乃上述套房出租事業收入，依上開說明，為合夥人全體
14 （即吳憶額、林忠賢、李伊雯）之公同共同，原告並非
15 合夥人，系爭款項並非原告之財產，原告自不得對被告
16 主張不當得利或侵權行為損害賠償。是原告請求被告應
17 返還系爭款項80,085元，亦屬無據。

18 四、從而，本件原告依民法第179條、第184條第1項前段規定，
19 請求：(一)被告二人應連帶給付425,000元，及自起訴狀繕本
20 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告
21 二人應給付80,085元，及自追加起訴暨準備狀繕本送達之翌
22 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予
23 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應
24 併予駁回。

25 五、至原告固請求函詢財政部北區國稅局以查明被告吳憶額是否
26 有以原告出租套房予房客收取租金而檢舉原告涉嫌逃漏稅，
27 致原告及李啓明因此遭補稅之事實，以證明被告吳憶額已自
28 認地主李啓明與原告及房客間方有租賃關係存在（見本院卷
29 第102至103頁、第頁371），惟查被告吳憶額與原告法定代
30 理人林忠賢等存有上述合夥糾紛，縱認吳憶額有檢舉事實，
31 亦不足以推翻上述合夥事業之認定，尚無調查之必要。本件

事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 15 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 15 日

書記官 陳怡如

附表：

編號	房號及房客姓名	代收金額（新臺幣）
1	106號房客蔡綠麒	訂金5,000元、租金10,445元，共計15,445元
2	107號房客井田輝男	訂金10,000元
3	202號房客林玉珣	押金30,000元
4	301號房客蔡詠淇	租金13,000元
5	306號房客王宇和	租金11,640元
以上合計80,085元		