臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第410號

原　　告　李昀珊

000000000000000000

訴訟代理人　陳郁婷律師

複代理人　　洪敏安律師

被　　告　文華建築開發企業社

000000000000000000

法定代理人　李文通

000000000000000000

訴訟代理人　蕭仁杰律師

　　游泗淵律師

被　　告　常宏興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王聰明

訴訟代理人　劉健右律師

　　黃郁茹律師

複代理人　　温承璽律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、原告李依宸、李沛恩將其等對被告文華建築開發企業社(下稱文華企業社)及常宏興業股份有限公司(下稱常宏公司)之1本件債權讓與原告李昀珊（見本院卷㈡第317頁債權讓與合約），原告李依宸、李沛恩並於民國114年8月20日言詞辯論期日當庭撤回對於文華企業社、常宏公司之訴，經文華企業社、常宏公司同意(見本院卷㈠第370、371頁)，該部分已脫

離本事件之訴訟繫屬。

二、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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關聯，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者（最高法院91年度台抗字第552號裁定意旨參照）。本件原告起訴時依民法第179條規定，請求被告給付113年10月16日起至114年3月16日止相當於租金之不當得利，並聲明：「一、被告文華企業社應給付原告新臺幣（下同）3,22萬5,885元，及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。二、被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。三、被告常宏公司應給付原告3,22萬5,885元，及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。四、被告常宏公司應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。五、前四項請求，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務。」（見本院卷㈠第11至12頁）；復於115年6月3日具狀追加基於訴外人即被繼承人李文華(下稱其名)與文華企業社間就系爭土地於101年12月間口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議(見本院卷㈡第290頁言詞辯論筆錄)，以先位聲明請求：「一、被告文華企業社應給付原告258萬708元，及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。二、被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。」及將原起訴聲明改列為備位聲明，並減縮請求被告給付113年11月16日起至114年3月16日止相當於租金之不當得利，而減縮聲明為：「一、被告文華企業社應給付

原告258萬708元，及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。二、被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。三、被告常宏公司應給付原告258萬708元，及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。四、被告常宏公司應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。五、前四項請求，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務。」（見本院卷㈡第179至180頁），核屬基於同一基礎事實所為追加、變更、減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠先位之訴部分：

1.原告父親李文華(112年4月30日死亡)於101年5月21日與坐落新北市○○區○○○段000地號、264地號土地（重測前為265地號、268之2地號，下合稱系爭土地）之共有人即訴外人陳政憲、陳重印、陳重仁、陳朝順、陳漢仁、陳麗春、陳文玲(下合稱地主)簽訂租賃契約（下稱101年5月21日租約），約定由李文華自101年10月1日起至116年10月1日止承租系爭土地共15年，並以自己名下存款支付押租金50萬元、簽發個人支票支付每月租金13萬7500元(承租每滿5年，租金每坪調漲5元，共2750坪)。嗣文華企業社於101年10月31日成立後，李文華將系爭土地以不定期租賃之方式轉租予文華企業社以營運坐落其上門牌號碼為新北市○○區○○里○○○00000號廠房（下稱系爭廠房），約定租金為75萬5,000元，且為縮短給付，李文華與文華企業社約定由文華企業社直接給付租金予地主。

2.詎李文華於112年4月30日死亡後，文華企業社即停止給付租金予地主，原告僅得按月自行繳納地租，嗣經原告反應後，文華企業社於112年5月22日同意以由原告逕向承租系爭廠房之常宏公司收受廠房租金之方式給付租金。原告李昀珊復於

113年9月13日與地主重新簽訂土地租賃契約(下稱113年9月13日租約)，並繼續由原告向常宏公司收受系爭廠房租金後，自行繳付土地租金予地主。惟自113年11月16日起，常宏公司即停止給付廠房租金予原告，文華企業社亦未給付土地租金予原告。而李文華之全體繼承人中，訴外人即李文華之配偶林詩淇已拋棄繼承，其餘繼承人即李依宸、李沛恩均同意將對於被告之債權讓與原告李昀珊，是原告自得依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社給付租金。

3.系爭土地經原告查詢鄰近與系爭土地用途、建材、房型相似之其他土地每月租金為每平方公尺71元，而系爭土地面積合計約為9,087平方公尺，是系爭土地每月租金應為64萬5,177元（計算式：71×9,087＝64萬5,177），原告自得請求文華企業社給付自113年11月16日起至114年3月16日止之租金共計258萬708元，並自114年3月17日起至清償日止，按月給付64萬5,177元。

4.爰依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社給付租金如先位聲明所示等語。

5.先位聲明：

⑴被告文華企業社應給付原告258萬708元，及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。

⑵被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。

⑶原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈡備位聲明之訴：

1.退萬步言，倘認原告與文華企業社間就系爭土地並無租賃關係，然李文華於112年4月30日死亡後，原告即繼承李文華與地主間之土地租賃關係，並終止101年5月21日舊租約，而與地主重新簽訂113年9月13日租約，為系爭土地之使用權人，

然文華企業社未經原告同意，於原告承租之系爭土地上設有系爭廠房，並將系爭廠房出租予常宏公司，原告一再催告文華企業社給付租金，亦多次向常宏公司表示原告始為系爭土地之使用權人，請求常宏公司與原告簽訂租賃契約，更於114年3月7日寄發律師函請求常宏公司協商系爭土地租金事宜，然被告等均置之不理，並未給付任何租金予原告，而由原告不斷給付巨額租金予地主，造成原告之重大損害。常宏公司為惡意之直接占有人，文華企業社為間接占有人，均無權占用系爭土地，自應給付原告自113年11月16日起至114年3月16日止相當於租金之不當得利共計258萬708元，並自114年3月17日起至清償日止，按月給付64萬5,177元(計算式如㈠先位之訴3.所示)，被告間並有不真正連帶關係，爰依民法第179條規定，請求被告等給付相當於租金之不當得利，如備位聲明所示等語。

2.備位聲明：

⑴被告文華企業社應給付原告258萬708元，及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。

⑵被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。

⑶被告常宏公司應給付原告258萬708元，及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。

⑷被告常宏公司應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。

⑸前四項請求，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務。

⑹原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告文華企業社部分：

1.原告之父親李文華與訴外人李文通、李文滄、李文貞、李能宗間有合夥關係(下稱系爭合夥團體)，合夥人全體委由李文華、李文滄、李能宗前往與地主代表陳政憲簽約，並推由李

文華代表合夥人全體與地主簽訂101年5月21日租約，預計於系爭土地上興建鐵皮屋廠房出租獲利，約定租期自101年10月1日起15年，每月租金137,500元，每隔5年調漲租金，15年租期屆滿後，承租人興建之廠房建物歸地主所有。嗣李文華、李文通、李文滄、李文貞、李能宗共同出資於系爭土地上興建系爭廠房，並於建築完成後房屋稅籍登記文華企業社為納稅義務人。李文華並於101年10月23日代表合夥人全體與常宏公司簽訂租賃契約(下稱常宏租約)，將系爭土地及廠房出租予常宏公司，約定每月租金62萬5,000元，每隔5年調漲租金，承租期間自101年11月15日起至116年11月14日止共15年。嗣李文華與李文通、李文滄、李文貞、李能宗於101年10月30日簽立合夥契約書(下稱系爭合夥契約書)，並於101年10月31日成立文華企業社，專營收取常宏租金之合夥事業，約定由李文華擔任負責人，負責處理合夥事業相關事務，文華企業社與地主及常宏公司間之租約、文華企業社帳戶存摺及印章均由李文華保管。文華企業社設立登記後，系爭土地之租金均係由文華企業社開立支票支付予地主；而常宏租約中出租人名義之記載亦從「李文華等5人」修正為「文華企業社」。常宏公司則於每年10月簽發1年12張租金支票予文華企業社以支付租金。故系爭土地承租及廠房出租，乃李文華、李文通、李文滄、李文貞、李能宗5人合夥之事業；文華企業社成立即為專營此合夥事業，並由文華企業社支付地主租金、收取常宏公司租金、負擔鐵皮屋之稅務等權利義務。

2.李文華於101年5月21日租約租期開始初期以其名義支付租金之原因，係因其受合夥人委任推派，代表合夥人全體與地主接洽、簽約及支付租金。101年5月21日租約簽訂於101年5月21日，租期開始於101年10月1日，而文華企業社及合夥契約係於101年10月下旬成立或完成相關安排；在文華企業社尚未設立、帳戶尚未完成開立前，自需由負責出面簽約及處理合夥事務之李文華先行代表合夥人支付押租金及租金。此與

證人李文滄證述「大家都同意後決定承租」、「介紹人有向地主表示李文華係代表合夥人」等內容相符。是以李文華縱於101年5月21日租約租期開始初期支付租金，亦不能證明李文華係以個人名義單獨承租系爭土地。

3.李文華於112年4月30日死亡後，依法當然退夥，詎其繼承人李依宸竟仍以文華企業社名義前往常宏公司收取租金支票，並簽署領據要求取消背書轉讓，獲取不當利益，侵害文華企業社之權益。嗣常宏公司因知悉李文華之繼承人與文華企業社之合夥人另案訴訟中，而於113年10月起暫停支付租金。

4.關於系爭土地係由5位合夥人決定承租，證人李文滄證稱：李文華在簽訂101年5月21日租約前，曾與證人李文滄、李能宗、李文通討論承租系爭土地之事；係李文華、李文滄、李能宗、李文通等人同意後，決定承租系爭土地；當時亦討論土地面積、租期、租金及整理土地之緩衝期等條件。由此可以證明系爭土地承租之意思決定，並非李文華個人單獨決定，而係合夥人共同決定。又關於簽約當時李文華係代表合夥人，證人李文滄證稱：簽約時證人李文滄、李能宗、李文華3人在場一起打契約；與地主磋商契約條款時，介紹人有向地主說明李文華係代表合夥人出面簽約，地主代表為陳政憲，且現場尚有其他地主在場等語。故地主於締約時即知悉李文華並非單純個人承租，而係代表合夥團體出面簽約。另關於鐵皮屋廠房出資興建，證人李文滄證稱：承租土地後，上方鐵皮屋係李文貞、李能宗、李文通、李文滄、李文華5人共同出資興建；其本人曾以支票支付出資款，且開了好幾張支票，包含自己出資及借予李文華出資之款項，當面交付給訴外人即鐵皮屋廠商黃永富等語，且系爭土地上系爭廠房稅籍登記納稅義務人為文華企業社。再關於文華企業社成立目的，證人李文滄證稱：當時整地時即有人表示常宏公司欲承租鐵皮屋，為了做帳所以需要成立文華企業社；文華企業社的業務「只有收常宏公司的租金這一項」，因為當時就是為了收取常宏公司租金而成立文華企業社等語。證人李文滄

也明確證稱從未聽過李文華說系爭土地是其出租給文華企業社。是以，原告起訴主張系爭土地為李文華個人承租後轉租予文華企業社，不可採信。

5.文華企業社已於115年2月25日與系爭土地全體地主簽訂「租賃契約轉讓暨房屋事實上處分權轉讓契約書」（下稱系爭轉讓契約書），文華企業社與地主雙方同意提前終止101年5月21日租約，同時由文華企業社將系爭廠房事實上處分權提前讓與地主，並由地主承受文華企業社與常宏公司間之租賃契約。由系爭轉讓契約書內容可知，地主認定文華企業社為101年5月21日租約之承租人；讓與系爭廠房之價金係以系爭租約到期日116年9月30日前剩餘期間之預期收益計算；地主並退還系爭租約之押租金予文華企業社。凡此均非李文華個人或其繼承人可以取代履行之事項，而係文華企業社本於承租人及系爭廠房之權利主體地位所為之處分及結算。系爭轉讓契約書第7條明文確認：「甲方陳政憲於民國114年2月11日寄發新莊昌盛郵局存證信函第48號予乙方，未經甲方全體共有人授權同意，且內容與事實不符，應予作廢。」陳政憲事後也前去提領由文華企業社提存的租金（即本院提存所114年度存字第129號、114年度存字第215號）。足證原告援引個別地主的片面函文、Line對話或土地出租證明，主張文華企業社無權占有或否定文華企業社承租人地位，均無可採。綜上等情可見，於文華企業社合夥組織設立登記之後，即由文華企業社承受101年5月21日租約之權利義務，亦經地主承認，系爭租約已經由文華企業社承受權利義務。地主依101年5月21日租約約定，於101年10月將系爭土地交付文華企業社興建鐵皮屋廠房出租，承租期間至116年9月30日止，迄今並無任一方終止101年5月21日租約，故101年5月21日租約仍為合法有效，是文華企業社依101年5月21日租約占有系爭土地，乃有權占有，自無不當得利可言。原告請求文華企業社給付租金或相當於租金之不當得利，均無理由。

6.原告固提出租金付款表、支票、收據等件為證，然李文華於

文華企業社成立前付款，僅係代表合夥人先行處理；而李文華死亡後由李依宸及原告付款，則係因協商未決、帳務資料遭李文華繼承人掌握、文華企業社原帳戶停用及等待後續討論所造成之特定期間帳務狀態，均至多僅能證明特定期間有特定人付款或聯繫付款之事實，無從據以認定付款人即為系爭土地承租人，亦不能推翻文華企業社為101年5月21日租約承租人之事實。況倘如原告所主張李文華係個人承租系爭土地後再轉租予文華企業社，交易模式理應為文華企業社支付租金予李文華，再由李文華支付租金予地主，李文華則從中賺取差價，然本件客觀事實係文華企業社設立後，租金均係由文華企業社支票帳戶直接支付予地主，而支付之租金即為101年5月21日租約約定之租金，李文華並無從中取得任何利益，足見文華企業社即為101年5月21日租約之實質承租人及履約主體。

7.原告提出之112年5月22日錄音譯文並非當日完整對話，乃原告故意剪輯以斷章取義之片段，且至多僅反映當事人曾初步討論解決李文華生前經手合夥事業資金問題之可能方案，惟當日李文華繼承人並未全體到場，雙方亦無成立任何由原告家族收取常宏公司租金之合意。實則112年5月22日當日係合夥人邀請李文華的繼承人來商討如何解決李文華留下的帳務問題，當天李文華的繼承人只有李文華配偶林詩淇、長女李依宸到場。李昀珊及李沛恩並未到場，也未出具任何委任授權書。合夥人提及目前李文華、李文通、李能宗、李文滄4人共有的五股區外寮路、壟鈎路土地上都有違章廠房在收租，由李文通負責管理收租，並且租金均有按時依土地持分比例分配給各共有人。合夥人提到假設讓李文華繼承人繼續收取常宏公司租金，及以李文華遺留的不動產持分來抵償債務的方案，以及外寮路、壟鈎路的租金收益如何處理，雙方均未達成共識，也尚有金額項目待確認，李文華繼承人也未到齊，也因此李依宸才會表示「要回去討論一下」，文華企業社不可能無緣無故同意將常宏公司租金收益交由原告家族

收取。然而，後續李依宸未經與文華企業社同意，便私自收取常宏公司租金，自屬不當得利，文華企業社合夥人已經於鈞院民事庭另案（113年度訴字第2218號）對李依宸提起反訴請求返還。

8.至原告提出之土地出租證明、LINE對話及存證信函等，則係李文華死亡後，兩造已發生爭議後始形成之片面資料，且多僅為李文華繼承人與地主陳政憲一人或其配偶即訴外人陳姵蓁間之聯繫、催款、寄送文件或討論訴訟資料內容，被告亦否認陳姵蓁有代理陳政憲之權；文華企業社與系爭土地全體地主於115年2月25日所簽訂之系爭轉讓契約書第7條亦已明文確認陳政憲寄發新莊昌盛郵局存證信函第48號未經全體共有人授權同意，且內容與事實不符，應予作廢，均不能作為原告即為101年5月21日租約承租人之證明文件。

9.原告於113年9月13日另與地主簽約，反而證明原告自知其並非101年5月21日租約之承租人，始須試圖另以較高租金誘使地主重新締約。系爭合夥與地主間之101年5月21日租約尚未合法終止，且系爭土地仍由文華企業社基於101年5月21日租約占有使用期間，地主另與原告簽訂租約，乃屬地主與原告間「一地二租」之問題，原告自不得以其與地主後來簽訂之新租約，對抗文華企業社既有之承租及占有使用權利。況地主既未將系爭土地交付原告占有，則原告既非系爭土地之所有人，亦非占有人，對於系爭土地自無使用收益之權利。從而，文華企業社並非無法律上原因受利益，原告亦未能證明自己因被告行為受有損害，原告備位請求亦無理由。

10.原告與文華企業社均不爭執依101年5月21日租約計算之每月租金為16萬5,000元，則系爭土地之市場租金即為16萬5,000元。又系爭土地為農業區，文華企業社於其上建築，只能是違章建築，原告提出之實價登錄，乃係工業區土地租金金額，土地條件不同，自不能作為本件認定之依據。至於文華企業社所受之經濟利益，並非單純占用裸地即可取得，乃係5名合夥人投入資金整地、興建鐵皮屋，並承擔地主租金、

建物歸屬、稅捐、維護及租賃管理等風險與成本，始得與常宏公司成立廠房租賃關係。原告將文華企業社多年投入及承擔風險之成果，簡化為相當於租金之不當得利，顯與事實及公平原則不符等語。

11.聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告常宏公司部分：

1.依原告先位之訴主張之事實，李文華與系爭土地共有人締結101年5月21日租約，約定租期自101年10月1日至116年9月30日止；其後，文華企業社於101年10月31日成立，並由李文華擔任負責人，李文華即將系爭土地再行租賃予文華企業社；嗣李文華又代表文華企業社與常宏公司締結系爭土地及廠房之租賃契約，約定租期為101年11月15日至116年11月14日止。從而，常宏公司基於占有連鎖之法理，對系爭土地具有合法之占有權源，不構成不當得利。而李文華於112年4月30日死亡後，除其配偶依法拋棄繼承外，其餘繼承人即李依宸、李沛恩及原告，依民法第1148條規定，承受李文華財產上之一切權利義務，故原告依法繼承李文華於系爭租約之承租人地位以及與文華企業社之土地租賃契約之出租人地位，而此權利義務之概括承受，均不影響常宏公司基於李文華代表文華企業社與常宏公司締結之系爭土地及廠房之租賃契約對系爭土地已取得之合法占有權源，故原告主張常宏公司為無權占有云云，並不可採。

2.縱採原告備位之訴主張之邏輯，即認定李文華與文華企業社間並無租賃關係存在，則101年5月21日租約係由李文華代表合夥全體即文華企業社與地主簽訂，文華企業社自始即為系爭土地之直接承租人，是以常宏公司基於與文華企業社間合法有效之房屋租賃契約，且歷年來均依約按期給付租金，而持續占有使用系爭土地及廠房，亦屬合法之占有權源。原告僅為合夥人李文華之繼承人，自無權片面終止該合夥團體之

土地租賃契約，依文華企業社與地主於115年2月25日簽署之系爭轉讓契約書第1條約定，亦確認該101年5月21日之原始租約合法存續至115年2月28日始合意終止，故原告於113年9月間與地主另簽土地租約之舉，無從證明文華企業社之承租人地位業經終止，在實體法律關係上僅屬地主「一地二租」之問題，揆諸債之相對性原則，該新租約之效力僅存在於原告與地主內部之間，概與非契約當事人之常宏公司無涉。

3.退步言之，縱依原告主張文華企業社於李文華死亡後繼續占用系爭土地屬無權占有，仍不得請求常宏公司給付不當得利，蓋常宏公司所受利益，係源自其與文華企業社間合法有效之租賃契約，而原告所受損害，則源於文華企業社對土地之無權占有，兩者間並非基於同一之原因事實，欠缺直接因果關係。依最高法院102年度台上字第232號及111年度台上字第610號判決意旨，原告應請求之對象為系爭廠房之事實上處分權人即文華企業社，而非使用人常宏公司，常宏公司係依與文華企業社間之租賃契約，占有使用系爭土地及廠房，依民法第943條、第944條規定，應推定為適法之善意占有人。是原告依不當得利之法律關係向常宏公司請求相當於租金之損害，顯無理由。

4.縱認常宏公司占用系爭土地對原告構成侵害使用權之不當得利，然土地法第97條第1項之規定，依同法第105條於租用基地建築房屋準用之，則系爭土地面積9,087.66平方公尺，當期申報地價為每平方公尺1,200元，依法定最高限額計算，其年租金上限約為109萬519元，折算月租金上限僅為9萬877元，原告片面擷取附近不動產實價登錄資料，主張每月高達64萬5,177元之不當得利，並未考量土地位置、用途、使用分區及附屬建物等具體條件之顯著差異，其請求金額顯然過高。縱依101年5月21日租約所定，以土地面積2,750坪、每坪租金自113年起調漲為60元計算，每月租金至多為16萬5,000元；即使依原告主張其嗣後另與地主簽訂之新土地租賃契約，其約定之租金亦僅為每月27萬5,000元。原告既然於締

約時已認可該地每月27萬5,000元之客觀租金行情，卻轉向常宏公司主張高達2倍以上、每月64萬5,177元之相當於租金之不當得利，此舉顯然前後矛盾，並非合理等語。

5.聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷㈡第223至227、249至251、291至292、296至297頁）：

㈠原告之父親李文華於101年5月21日與系爭土地(重測前為265地號、268之2地號，見本院卷㈠第39頁線上地政資訊)之地主簽訂101年5月21日租約，約定承租系爭土地(共2750坪)，租賃期間自101年10月1日起至116年9月30日止(共15年)，約定每月租金13萬7500元，承租每滿5年租金每坪調漲5元（見本院卷㈠第45至48頁101年5月21日租約影本）。

㈡李文華與李文通、李文滄、李文貞、李能宗於101年10月30日簽立合夥契約書，約定成立合夥組織訂名為文華建築開發企業社，由李文華擔任負責人，代表處理內外事務（見本院卷㈠第426頁系爭合夥契約書影本），嗣文華企業社於101年10月31日核准設立，由李文華擔任負責人（見本院卷㈠第428頁經濟部商工登記公示資料影本）。

㈢文華企業社設立登記後，101年5月21日租約之租金，依文華企業社提出之支票(公庫)歷史交易明細查詢資料顯示，自103年6月3日起至112年4月止均由文華企業社開立支票支付予地主(見本院卷㈠第430-447頁支票(公庫)歷史交易明細查詢影本)。

㈣常宏公司於101年10月23日與「李文華等5人」簽訂常宏租約承租系爭土地及廠房，約定租賃期間自101年11月15日起至116年11月14日止，每月租金62萬5000元。嗣常宏租約中出租人名義之記載由「李文華等5人」修正為「文華企業社」(見本院卷㈠第268-273頁常宏租約影本)。

㈤常宏公司給付101年11月15日首月租金62萬5,000元時，係分

別簽發金額各12萬5,000元，受款人分別為李能宗、李文通、李文滄、李文華、李文貞之支票共5張；嗣給付101年12月至102年10月之租金，係按月各簽發金額65萬6250元，受款人為文華企業社之支票（見本院卷㈠第477-478頁轉帳傳票影本）。

㈥系爭廠房之房屋稅納稅義務人為文華企業社（見本院卷㈠第448頁新北市政府稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書影本）。

㈦李文華於112年4月30日死亡，李文華之配偶林詩淇拋棄繼承，由李依宸、李沛恩、李昀珊為全體繼承人(見本院卷㈠第186-196頁繼承系統表、戶籍謄本及本院112年度司繼字第2722號拋棄繼承准予備查函等影本)。

㈧原告李昀珊於113年9月13日與地主簽訂113年9月13日租約(見本院卷㈠第92頁土地租賃契約影本)。

㈨原告自112年5月起至113年9月止，每月向地主陳政憲之配偶陳姵蓁支付16萬5,000元(見本院卷㈠第105-207頁陳姵蓁帳戶之彰化銀行存摺存款帳號資料及交易明細查詢影本)。

四、本件爭點：

㈠先位之訴部分：

1.101年5月21日租約之承租人為何人？

2.原告主張依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社給付租金，有無理由？

㈡備位之訴部分：

1.原告主張依民法第179條規定，請求文華企業社給付相當於租金之不當得利，有無理由？

2.原告主張依民法第179條規定，請求常宏公司給付相當於租金之不當得利，有無理由？

五、按民事訴訟法第277 條前段規定當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。關於舉證責任分配之法則，學說上理論甚多，惟在給付訴訟中，為訴訟標的之法律關係之事實，應由主張該為訴訟標的之法律關係存在之原告，就該

具體的法律關係之權利發生事實，負舉證責任。次按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17年上字第917 號判例意旨參照）。參酌上開說明，原告先位之訴主張依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社給付租金；備位之訴主張依民法第179條規定，請求文華企業社、常宏公司給付相當於租金之不當得利，為被告文華企業社、常宏公司所否認，自應由原告就李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約存在、原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議存在，及文華企業社、常宏公司無法律上原因受有相當於租金之不當得利等有利於己之事實，負舉證責任。

六、本院之判斷：

㈠先位之訴部分：

1.101年5月21日租約之承租人為李文華、李文通、李文滄、李文貞、李能宗等5人合夥團體：

⑴按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。民法第667條定有明文。又合夥為非要式行為，除當事人間有以作成書據為成立要件之約定外，苟二人以上已互約出資以經營共同事業，雖未訂立書據，其合夥亦不得謂未成立（最高法院32年上字第4718號民事判決先例意旨參照）。再合夥關係之存在與否，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定，至有無辦理廠商登記，在所不問（最高法院64年台上字第1122號民事判決先例意旨參照）。次按合夥人依約定或決議執行合夥事務者，於執行合夥事務之範圍內，對於第三人，為他合夥人之代表。民法第679條亦有明定。又執行合夥事務之合夥人，在其權限內以本人名義代表合夥與他人訂立租賃房屋契約，其租賃權應屬於合夥，

而不屬於該執行合夥之合夥人，故在合夥存續期間內，縱令出名訂約之合夥人有變更，其與出租人之租賃關係仍為繼續，不得視為消滅(最高法院37年上字第6987號民事判決先例意旨參照)。

⑵原告以前詞主張101年5月21日租約之承租人為李文華個人乙節，為被告等以前詞所否認。經查：

①關於101年5月21日租約締約之過程，證人李文滄於本院審理時證稱：伊是原告父親李文華的哥哥，為文華企業社的合夥人之一。伊有看過101年5月21日租約，李文華在簽這份契約書之前，有與李能宗、李文通跟伊一起討論，是李文華跟伊及李能宗、李文通大家都同意後決定要承租系爭土地。當時有一位介紹人綽號三清（音譯），後來訂約時是去介紹人綽號三清家簽約的，當時討論土地的面積、承租幾年、租金、當時土地是空地有要求給伊們整理土地的緩衝期，那時是先說先把土地租起來，然後再來決定每個人要出多少租金，還要跟地主打契約。後來簽約時伊還有李能宗、李文華三個人在場一起打契約，在與地主磋商契約書條款時，介紹人有跟地主說李文華是代表合夥人來簽約的，當時代表出來簽約的地主是陳政憲，好像是地主的長輩，好像他的持份比較多，印象中還有二位其他地主，但伊不知道姓名。李文華與地主簽訂租約時，當時租約條件伊大約知道，介紹人有先講過，問伊們是否有意願要承租土地，伊們合夥的5個人說好，介紹人再約地主出來簽約。101年5月21日租約第2條寫到「出租方需補貼承租方鐵厝興建及材料費用」，是因為伊們去承租時，有說要蓋鐵皮屋，當時地主同意，怕之後又反悔，所以要寫在租約裡面等語（見本院卷㈡第14-16、18頁言詞辯論筆錄）。足見101年5月21日租約締約之前，李文華、李文通、李文滄、李能宗、李文貞即已互約出資承租系爭土地並於其上搭建鐵皮屋以經營共同事業，揆諸前揭最高法院裁判意旨，其等合夥關係業已成立；系爭合夥團體並共同決定承租系爭土地，推由李文華代表系爭合夥團體與地主

訂立租約，且介紹人亦向地主說明李文華係代表合夥人訂約，可徵101年5月21日租約之承租人確為系爭合夥團體。

②又關於系爭廠房興建、常宏公司承租系爭廠房及文華企業社成立之緣由，證人李文滄於本院審理時證稱：承租系爭土地之後上面的鐵皮屋(即系爭廠房)是李文貞、李能宗、李文通、伊、李文華5個人一起出資。伊自己出資的部分，忘記是拿現金還是匯款，要查存摺，李文華當時資金比較不足，還有向伊借款。鐵皮屋是找八里的黃永富蓋的。後來成立文華企業社是因為伊們在整地時，另一位介紹人說有人要來承租鐵皮屋，當時還沒有蓋鐵皮屋，後來聽李文華說常宏公司要承租，為了做帳所以需要成立文華企業社。伊們本來要蓋6米高的鐵皮屋，但常宏公司要求蓋7米高的鐵皮屋，原本伊們要在系爭土地上的道路二側蓋鐵皮屋，但常宏公司表示他們希望道路上也要全部蓋鐵皮屋，因為當時還沒有開始蓋，只是在整地，所以伊們後來就依照常宏公司的需求下去搭鐵皮屋。文華企業社的業務只有收常宏公司的租金這一項業務，因為當時就是為了要收常宏公司的租金而成立文華企業社。當時李文華帶要興建鐵皮屋之人去找李能宗討論搭起來要多少錢，還有常宏公司鐵皮屋要增高等細節，當時是伊跟李文華一起去把伊戶頭開的支票交給搭鐵皮屋的人，伊的款項部分是這樣支付，其他的合夥人是如何支付伊不清楚，當時伊開了好幾張支票，裡面有包括伊出資的錢，也包括李文華跟伊借的錢的出資，伊跟李文華一起去交付支票給黃永富一次等語(見本院卷㈡第16-19頁言詞辯論筆錄)。足見系爭廠房係由系爭合夥團體之合夥人5人共同出資依照常宏公司需求之規格而興建，嗣後為收取常宏公司承租系爭廠房之租金，始成立文華企業社。

③參以101年5月21日租約雖於101年5月21日訂立，惟約定租賃期間自101年10月1日開始，期間間隔將近5個月；且101年5月21日租約有關於「承租方厝興建鐵」、「現場因設置鐵厝出租」、「現場清除費用」等內容，核與證人李文滄證稱當

時土地是空地有要求給伊們整理土地的緩衝期，伊們去承租時，有說要蓋鐵皮屋，當時地主同意等情相符；又參諸李文華與李文通、李文滄、李文貞、李能宗於101年10月30日簽立合夥契約書，約定成立合夥組織訂名為文華建築開發企業社，由李文華擔任負責人，代表處理內外事務等情，有系爭合夥契約書影本在卷可稽（見本院卷㈠第426頁）；嗣文華企業社於101年10月31日核准設立，由李文華擔任負責人，亦有經濟部商工登記公示資料影本在卷足佐（見本院卷㈠第428頁），核與證人李文滄之證詞相符，足見101年5月21日租約締約之前，系爭合夥團體即約定共同出資承租系爭土地及興建鐵皮屋出租，並推由李文華代表系爭合夥團體與地主簽訂101年5月21日租約，嗣因常宏公司欲承租系爭土地上之鐵皮屋，系爭合夥團體乃依照常宏公司需求之規格興建成系爭廠房；系爭廠房興建完成後，常宏公司於101年10月23日與「李文華等5人」簽訂常宏租約承租系爭土地及廠房，有常宏租約影本附卷可憑(見本院卷㈠第268-273頁)；而為處理常宏公司承租系爭廠房之租金帳務，系爭合夥團體乃於101年10月30日簽立合夥契約書，並於101年10月31日登記成立文華企業社，嗣常宏租約中出租人名義之記載亦由「李文華等5人」修正為「文華企業社」；系爭廠房房屋稅納稅義務人亦登記為文華企業社，有新北市政府稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書影本附卷可參（見本院卷㈠第448頁）；常宏公司給付101年11月15日首月租金62萬5,000元時，並分別簽發金額各12萬5,000元，受款人分別為李能宗、李文通、李文滄、李文華、李文貞之支票共5張；嗣給付101年12月至102年10月之租金，係按月各簽發金額65萬6250元，受款人為文華企業社之支票，亦有轉帳傳票影本在卷可佐（見本院卷㈠第477-478頁）；又文華企業社設立登記後，101年5月21日租約之租金，依文華企業社提出之支票(公庫)歷史交易明細查詢資料顯示，自103年6月3日起至112年4月止均由文華企業社開立支票支付予地主，並有支票(公庫)歷史交易明細

查詢影本存卷可憑(見本院卷㈠第430-447頁)，由上各情益徵，101年5月21日租約之承租人確為系爭合夥團體，堪以認定。

④至於原告主張證人李文滄對於101年5月21日租約締約時在場之地主人數證稱「二位」所述不實，且證詞偏頗不正確，不足採信云云。然查，原告並未舉證證明101年5月21日租約締約時在場之地主人數為何，且101年5月21日租約締約迄115年3月18日證人李文滄於本院審理時證述，其間已相距將近14年，縱認證人李文滄對於締約時在場之地主人數因記憶不清致證述有出入，惟證人李文滄之其餘證詞與上述書證互相勾稽既核相符，有如前述，自堪採信。則原告此部分主張，並無足採。

⑤至原告以前詞主張101年5月21日租約之承租人為李文華個人云云，另提出原告李昀珊於113年9月13日與地主簽訂之113年9月13日租約、陳政憲於113年10月22日出具之土地出租證明暨聲明書(見本院卷㈠第92頁、卷㈡第93頁)，及原告自112年5月起至113年9月止，每月向地主陳政憲之配偶陳姵蓁支付16萬5,000元之陳姵蓁帳戶之彰化銀行存摺存款帳號資料及交易明細查詢影本(見本院卷㈠第105-207頁)為證，此為被告以前詞所否認。查：101年5月21日租約之租賃期間自101年10月1日起至116年9月30日止共15年，原告李昀珊於113年9月13日與地主簽訂113年9月13日租約時，101年5月21日租約仍有效存在，且系爭土地仍由系爭合夥團體及常宏公司占有使用中，基於債之相對性原則，原告李昀珊與地主間之113年9月13日租約僅拘束李昀珊與地主，並不影響101年5月21日租約之效力，亦不能證明101年5月21日租約之承租人為李文華個人。又原告雖自112年5月起至113年9月止，每月向地主陳政憲之配偶陳姵蓁支付16萬5,000元，有陳姵蓁帳戶之彰化銀行存摺存款帳號資料及交易明細查詢影本為證（見本院卷㈠第105-207頁），惟充其量僅足證明原告有支付金錢予陳姵蓁，仍無從推翻前述101年5月21日租約為系爭合夥

團體之事實。原告另提出地主陳政憲寄發之新莊昌盛郵局存證信函第48號(見本院卷㈠第493-494頁)，主張地主陳政憲表示與文華企業社無租賃關係云云，惟查，觀諸文華企業社於115年2月25日與系爭土地全體地主簽訂之系爭轉讓契約書第7條記載：「甲方(即地主全體)陳政憲於114年2月11日寄發新莊昌盛郵局存證信函第48號予乙方(即文華企業社)，未經甲方全體共有人授權同意，且內容與事實不符，應予作廢。」陳政憲並於115年1月14日申請領取由文華企業社提存之系爭土地租金，此有租賃契約轉讓暨房屋事實上處分權轉讓契約書影本在卷可稽(見本院卷㈠第519頁)，並經本院調取本院114年度存字第129號及115年度取字第56號、114年度存字第215號及115年度取字第61號卷宗核閱無誤(見卷存該等卷宗影本)，則陳政憲個人所寄發之新莊昌盛郵局存證信函第48號，自不能代表全體地主之意見，亦無從證明101年5月21日租約之承租人為李文華個人。是原告上開主張，均無可採。

⑥綜上，系爭合夥團體推由李文華代表合夥人全體與地主訂立101年5月21日租約，租賃期間自101年10月1日起至116年9月30日止共15年，並於系爭土地上興建系爭廠房，嗣於101年10月23日訂立常宏租約，將系爭廠房自101年11月15日起至116年11月14日止共15年出租予常宏公司，為處理收取常宏公司租金之帳務，於101年10月31日登記設立文華企業社。從而，101年5月21日租約之承租人確為李文華、李文通、李文滄、李文貞、李能宗等5人合夥團體，堪以認定。

2.原告主張依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社給付租金，為無理由：

⑴原告主張李文華個人與地主訂立101年5月21日租約承租系爭土地後，與文華企業社於101年12月口頭約定將系爭土地以不定期租賃之方式轉租予文華企業社，由文華企業社直接給付租金予地主；嗣原告與文華企業社於112年5月22日口頭協

議，由原告逕向承租系爭廠房之常宏公司收受廠房租金之方式給付租金等情，固據提出原證11-1之錄音譯文為證(見本院卷㈠第465-467頁)，惟此為被告以前詞所否認。經查：

①101年5月21日租約之承租人為系爭合夥團體，業如前述，李文華並非101年5月21日租約之承租人，自無權將系爭土地出租予文華企業社；況且，原告並未提出任何證據證明李文華與文華企業社曾於101年12月口頭約定將系爭土地以不定期租賃之方式轉租予文華企業社，則李文華與文華企業社間就系爭土地並無租賃關係存在，是以原告主張依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約，請求文華企業社給付租金，即屬無據。

②關於112年5月22日李依宸與李能宗等人之對話，觀諸原證11-1錄音譯文內容，對話人為李依宸、李文通、李文滄、李能宗，並非李文華之全體繼承人及系爭合夥團體或文華企業社之全體合夥人，則李依宸與李能宗等人間是否有權成立任何協議，顯有疑問；又參以李能宗表示：「那邊給你一直收，收到15年到，對吧？都給你收，因為那都給你辦了嘛！・・・我現在是先想這個方式，下回看多少，現在那邊乾脆都給你去收，那邊有的沒的事情，都讓你全權處理，你也比較好處理，難道不是嗎？」，李文滄表示：「比較單純啦！你阿伯給你收這邊比較單純，怎麼說，他那邊比較複雜。・・・所以說這邊非常單純・・・這個辦法，他在講的時候，我考慮起來，也覺得對你們是最好的。・・・能接受嗎？」，李依宸表示：「要回去討論一下」（見本院卷㈠第465-467頁）足見李能宗、李文滄僅是提出建議方案，李依宸尚且表示「要回去討論一下」，雙方並無達成任何協議，自難認有原告所謂之112年5月22日協議存在。

⑵從而，原告並未舉證證明李文華與文華企業社曾於101年12月口頭約定將系爭土地出租予文華企業社，亦未舉證證明原告與文華企業社曾於112年5月22日口頭協議由原告逕向常宏公司收受系爭廠房租金之方式給付租金，則原告先位之訴依

李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求文華企業社應給付原告租金258萬708元本息，及文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告租金64萬5,177元，均為無理由，不應准許。

㈡備位之訴部分：

1.原告主張李文華於112年4月30日死亡後，原告繼承李文華與地主間之土地租賃關係，並終止101年5月21日租約，而與地主重新簽訂113年9月13日租約，為系爭土地之使用權人，然文華企業社未經原告同意，於原告承租之系爭土地上設有系爭廠房，並將系爭廠房出租予常宏公司，常宏公司為惡意之直接占有人，文華企業社為間接占有人，均無權占用系爭土地，自應給付原告自113年11月16日起至114年3月16日止相當於租金之不當得利共計258萬708元，並自114年3月17日起至清償日止，按月給付64萬5,177元，被告間並有不真正連帶關係，依民法第179條規定，請求文華企業、常宏公司給付相當於租金之不當得利，如備位聲明所示等語，惟此為被告等以前詞所否認。

2.經查：101年5月21日租約之承租人為系爭合夥團體，李文華並非101年5月21日租約之承租人，業如前述，是李文華之繼承人即原告無權終止101年5月21日租約；又原告與地主間之113年9月13日租約，基於債之相對性原則，僅拘束原告與地主，並不影響101年5月21日租約之效力，亦如前述，文華企業社及常宏公司既分別基於101年5月21日租約及常宏租約占有使用系爭土地，即屬有法律上原因，而原告並未舉證證明文華企業社及常宏公司占有使用系爭土地無法律上原因，則原告備位之訴依民法第179條規定，請求文華企業、常宏公司基於不真正連帶關係，給付原告自113年11月16日起至114年3月16日止相當於租金之不當得利共計258萬708元，並自114年3月17日起至清償日止，按月給付64萬5,177元，均為無理由，自不應准許。

六、綜上所述，㈠原告先位之訴依李文華與文華企業社間就系爭土地於101年12月口頭約定之租賃契約及原告與文華企業社於112年5月22日之口頭協議，請求1.被告文華企業社應給付原告258萬708元，及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。2.被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元；㈡原告備位之訴依民法第179條規定，請求1.被告文華企業社應給付原告258萬708元，及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。2.被告文華企業社應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。3.被告常宏公司應給付原告258萬708元，及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。4.被告常宏公司應自114年3月17日起至清償日止，按月給付原告64萬5,177元。5.前四項請求，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。爰判決如主文。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第八庭　法　官　張筱琪

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　楊振宗