

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第135號

原告 新易工程有限公司

法定代理人 黃巧馨

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

被告 勤樸資產管理有限公司

法定代理人 劉仙斌

林玉琴

被告 林玉美

上列二人

共同

訴訟代理人 蔡伊雅律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年11月1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

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時，其訴
之聲明原為：「先位訴之聲明：一、被告等應自民國109年7
月1日起至110年6月30日止，按月給付原告新臺幣（下同）2

0萬6200元、
、備位訴之聲明：一、被告等應給付原告1494萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，嗣原告更正先位訴之聲明如下列乙、壹、三（一）所示（本院卷二第58至60頁），核屬減縮、更正應受判決事項之聲明，自應准許，合先敘明。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、先位聲明部分：

被告勤樸資產管理有限公司、林玉美與訴外人美華泰股份有限公司（下稱美華泰公司）於民國105年間訂立土地租賃契約書，將坐落竹北市○○段000地號、611-1地號土地（下稱系爭土地）出租予美華泰公司，租期至117年6月30日止。嗣被告、美華泰公司與原告約定，由原告出資興建系爭土地之建物（即門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號1、2樓、259號房屋，下稱系爭建物），由原告與美華泰公司於105年7月20日簽立租賃契約，收取系爭建物租金（105年7月至108年6月間，每月租金24萬元，108年7月起，每月租金調整為25萬元），被告2人僅得收取土地之租金每月22萬7262元，三方並簽立原證二「證明書」作為憑證。詎美華泰公司於109年6月間與被告2人終止租約，搬離系爭建物，宣布結束營業，被告2人旋將上開原告所興建之系爭建物再出租予全聯實業股份有限公司（以下稱全聯公司）及寶島光學科技股份有限公司（以下稱寶島眼鏡公司），租金分別為新臺幣（下同）35萬元、3萬元，依前述土地、房屋租金分配比例，被告等每月本應給付19萬7600元予原告（計算式：38萬元×52%=19萬7600元），然被告2人於收取租金後，卻未按比例交付予原告，致原告權益受損。為此，爰依兩造約定及「非給付型」不當得利等法律關係，請求被告給付1年份（自109年7月1日起至110年6月30日止）之金額予原告，其餘部分則保留請求之權利。

二、備位聲明部分：

01 系爭建物（即竹北市○○路○段000號1、2樓、259號）係原
02 告出資興建，總工程款為1494萬元（380坪×3.8萬元=1444萬
03 元，另加上建築師費用50萬元，合計1494萬元），因起造人
04 名義為被告等，興建完成後，被告等復辦理所有權第一次登
05 記，於美華泰公司宣布結束營業後，被告等將上開建物據為
06 己有，以自己名義出租予全聯公司及寶島眼鏡公司。本件被
07 告等就系爭建物而言，未支付分文費用，卻以所有權人自
08 居，對外出租、收取巨額租金，致令原告受有損害。原告本
09 於不當得利之規定，請求被告等給付房屋興建等費用1494萬
10 元。

11 三、爰聲明：

12 （一）先位聲明

13 1. 被告等應自109年7月1日起至110年6月30日止，按月給付
14 原告19萬7600元。

15 2. 訴訟費用由被告負擔。

16 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 （二）備位聲明

18 1. 被告等應給付原告1494萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

20 2. 訴訟費用由被告負擔。

21 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 貳、被告答辯：

23 一、坐落新竹縣○○市○○段000地號土地原係由被告勤樸公司
24 法定代理人林玉琴與被告林玉美共有，611地號土地於104年
25 11月23日分割為611、611-1地號土地（下稱系爭土地），而
26 於其上之4130、4131、4132建號之建物（下稱系爭建物，即
27 門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號1、2樓、259號房
28 屋），則為被告勤樸公司與被告林玉美所共有。

29 二、被告勤樸公司法定代理人林玉琴與被告林玉美於105年1月1
30 日分別與美華泰公司就系爭土地簽訂土地租賃契約書，該土
31 地租賃契約書第1條約定，土地上營業用之建築物由被告起

01 造，美華泰公司負責建造，亦即系爭建物起造人為被告，以
02 被告名義申請使用執照，登記為所有權人，而由美華泰公司
03 負責出資興建，而得以較低之租金承租之，故於系爭建物之
04 興建過程中，被告即為起造人配合申請興建及取得使用執
05 照，至於由何人承攬系爭建物之興建則完全由美華泰公司決
06 定及發包之。嗣系爭建物完工後，被告二人於105年6月13日
07 分別再與美華泰公司就系爭建物簽訂房屋租賃契約書，故被
08 告與美華泰公司成立之不動產租賃契約，租賃之標的自始即
09 包括系爭土地及建物，房屋租賃期間則自105年6月1日起至1
10 17年6月30日止，並約定租金之金額及給付方式，從無與原
11 告約定由其出資興建系爭建物，或由其收取系爭建物之租
12 金，亦即被告與美華泰公司約定系爭建物由美華泰公司負責
13 建造，系爭建物興建完成後，再改為房屋之租賃，此過程
14 中，被告從無與原告有任何約定。

15 三、105年6月某日，美華泰公司員工張詩昆持原證二之證明書
16 （未持原告與美華泰公司簽訂之房屋租賃契約），要求被告
17 簽署，而原告並未出面；美華泰公司稱其要以付租金之方式
18 給付原告一筆款項，但須出示證明書，美華泰公司內部才能
19 核帳付款，當時被告感到莫名其妙，自己所有之房屋為何原
20 告可以收取租金，然美華泰公司代表強烈表示，此係為能支
21 付原告款項所需要之文件，與被告完全無涉，被告並無須負
22 擔任何義務，故為配合其要求，又為求慎重，被告乃於該證
23 明書上特別標註證明「原告只有在美華泰（股）公司承租期
24 間得有其收受租金之權利」，該書據亦僅為證明之用，被告
25 並無與原告有任何權利義務之約定。嗣因疫情衝擊全台零售
26 業，美華泰公司於109年5月底結束營業，遂於109年4月20日
27 與被告協議，自109年6月30日終止租賃契約，被告為系爭建
28 物之所有權人，再將系爭建物出租予全聯公司及寶島眼鏡公
29 司，依租賃契約收取租金，不構成不當得利。是本件被告並
30 無與原告有任何租賃約定，亦無不當得利，原告先位請求顯
31 屬無據。

01 四、被告與美華泰公司於最初之土地租賃契約，即約定土地上營
02 業用之建築物由被告起造，美華泰公司負責建造，因此被告
03 為系爭建物之所有權人，至於美華泰公司是否有與原告作其
04 他之約定，被告無從得知。又被告並無與原告約定由原告出
05 資興建系爭建物，原告應是與美華泰公司承包系爭建物之興
06 建工程，而承攬報酬應為美華泰公司與原告間之權利義務關
07 係，與被告無涉，且系爭建物於105年7月前即已完工，原告
08 對美華泰公司之承攬報酬亦罹於2年請求時效。

09 五、綜上，被告係因與美華泰公司之約定，進而建造系爭建物，
10 並辦理建物所有權第一次登記，被告從未與原告約定由其出
11 資興建，亦未見原告提出支付系爭建物興建總工程款為1494
12 萬元之任何單據。被告出租自己所有之建物，依法有據，原
13 告逕依不當得利為請求權基礎，為備位請求，要求被告給付
14 房屋興建費用1494萬元，則屬無稽。

15 六、爰答辯聲明：

16 （一）原告之訴駁回。

17 （二）訴訟費用由原告負擔。

18 （三）如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行之宣告。

19 參、兩造不爭執事項：

20 一、被告勤樸資產管理有限公司於103年起，登記之法定代理人
21 為劉先彬、林玉琴。

22 二、104 年11月間，美華泰股份有限公司為建設美華泰店鋪營業
23 使用，租用新竹縣○○市○○段000 地號土地。（契約內容
24 如原證一、被證一、被證四）

25 三、林玉琴、林玉美姊妹原為新竹縣○○市○○段000號土地土
26 地所有權人，兩人於民國104年11月23日協議分割上開土地6
27 11、611-1地號2筆土地，於同年月30日分別登記611號土地
28 為林玉美單獨所有、611-1號土地為林玉琴單獨所有。

29 四、原告公司曾與新宜營造工程有限公司簽訂工程承攬合約，於
30 611 地號土地興建「永興段住宅店鋪辦公室新建工程」（內
31 容如原證七）。（但是否實質上有承攬關係，被告仍有爭

01 執)

02 五、105 年間，611 、611-1 土地上建物（門牌號碼：新竹縣○
03 ○市○○路○段000 號、257 號2 樓、259 號）建造完成，
04 並於105 年5 月5 日由新竹縣政府核發使用執照，該執照上
05 記載「營造廠名稱：新宜營造工程有限公司，建築地點地
06 址：新竹縣○○市○○路○段000 號、地號：永興段611 地
07 號、611-1 地號，構造種類：鋼骨造2 樓基礎，起造人：勤
08 樸資產公司，負責人：劉仙斌、林玉琴，工程造價.：616
09 萬3000元，開工日期：105 年2 月24日、竣工日期：105 年
10 3月25日」。 (如原證五)

11 六、105年05月05日，坐落於新竹縣○○市○○段000號、611-1
12 地號土地上之建物（門牌號碼分別為：新竹縣○○市○○路
13 ○段00 0號、257 號2 樓、259 號）為第一次登記，所有權
14 人登記為：被告勤樸資產管理有限公司（權利範圍：1000分
15 之342)及被告林玉美（權利範圍：1000分之658)共有（以下
16 簡稱系爭建物）。

17 七、105年6月13日，美華泰公司分別與勤樸資產管理有限公司、
18 林玉美就系爭建物簽訂「房屋租賃契約」（內容如被證2、
19 5）。

20 八、105年6月間，原告及被告2人均曾於原證二「證明書」上簽
21 名，該證明書記載之內容為「茲因美華泰股份有限公司向勤
22 樸資產管理有限公司與林玉美承租新竹縣○○市○○路○段
23 000 號1 、2 樓與259 號1 樓之建物和土地一事，所有權人
24 同意其興建建築物之新易工程有限公司就建築物體（插入符
25 號，以下內容為手寫：在美華泰（股）公司承租期間內）有
26 其收受租金之權利，特立此據證明。」。

27 九、自105年7月1日起，至109年6月為止，美華泰公司按月支付7
28 萬0000(000.7-108.6)元、8 萬0262元（108.7.-109.6）予
29 被告勤樸資產管理有限公司、按月支付14萬元（105.7.-10
30 8.6）、14萬7000元（108.7-109.6)予被告林玉美，另按月
31 支付24萬（105.7-108.6）、25萬（108.7-109.6)予原告。

十、109年4月20日勤樸資產公司及林玉美與美華泰公司簽立「終止租賃契約協議」，約定於109年6月30日終止租約。

十一、109年7月1日起，被告勤樸、林玉美將257號、259號1樓、2樓出租予全聯公司，租金每月35萬（109.9.1-112.8.31）

十二、109年7月1日起，被告勤樸、林玉美將257號建物部分出租予寶島公司（109.7.1-112.8.31）。

肆、本院之判斷：

本件原告主張其出資興建系爭建物，為系爭建物事實上處分權人，且依兩造約定，原告有權收取系爭建物租金，被告不法占用系爭建物後出租他人並收取租金，其占用系爭建物、向第三人收取租金均無法律上原因，自應依兩造約定或「非給付型不當得利」法律關係返還所受利益等語，然為被告所否認，並以前詞為辯。是以，本件之爭點厥為：一、原告先位聲明依原證二及民法第179條規定，請求被告自109年7月1日至110年6月30日按月給付19萬7600元，有無理由？二、如先位聲明無理由，原告備位聲明依不當得利之法律關係，請求被告給付新建系爭建物的費用1494萬元，有無理由？茲分述如下。

一、原告先位聲明部分：

（一）原告主張依原證二請求被告為先位聲明之給付部分無理由

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例參照）。

2. 原告固主張兩造曾合意約定由原告收取系爭建物之租金，並提出原證二為其論據。然查：

(1)105年6月間，原告及被告2人均曾於原證二「證明書」上簽名，而該證明書電腦打字部分雖記載「因美華泰公司向

01 被告承租系爭建物與土地一事，所有權人同意其興建建築
02 物之新易工程有限公司就建築物體有其收受租金之權利」
03 等語，然上開電腦繕打文字「建築物體」後，有手寫「插
04 入符號：在美華泰（股）公司承租期間內」等文字，依前
05 所示，原證二內容應為：「因美華泰公司向被告承租系爭
06 建物與土地一事，所有權人同意其興建建築物之新易工程
07 有限公司『在美華泰（股）公司承租期間內』有其收受租
08 金之權利。、、、」（見不爭執事項八、，本院卷一第33
09 頁）；而證人黃淞愨於本院言詞辯論期日證稱：「當初因
10 為全部都簽房屋租金，要讓地主知道原告也有收取租金的
11 權利，所以製作原證二證明書。這份證明書上電腦打的字
12 是我打的，我打完後由張詩昆送去給雙方各別用印。用印
13 過程我沒有參與。」（本院卷二第15頁），證人張詩昆於
14 本院言詞辯論期日證稱：「我在距今5、6年前曾任職於美
15 華泰公司，時間約兩年以上，主要從事展店開發及工程裝
16 潢業務。我參與本案時，系爭建物已經蓋好了，我負責找
17 地主將原本的土地租賃契約換成房屋租賃契約，換約時，
18 公司財務跟我說有些問題，要求我去請所有權人開立同意
19 書。當初是證人黃淞愨將原證二證明書用電腦打好後，印
20 出來交給我。我是先找地主，被告林玉琴看完證明書以
21 後，有提到假設她跟美華泰公司的合約終止，對於新易公
22 司是否可以收受租金有疑義，所以回復我說她覺得應該要
23 加入『在美華泰（股）公司承租期間內』等文字，公司同
24 意後就加上，地主簽名用印後，我再找原告簽名用印。
25 之後我們才進行簽約。」等語（本院卷二第21至28頁），
26 應認本件證明書簽定之目的，乃美華泰公司與原告另簽定
27 房屋租賃契約，其於與被告換約（即土地租賃契約轉換為
28 房屋租賃契約）前，希望被告即地主以書面同意「美華泰
29 公司得就系爭建物支付租金予原告」乙節，而被告要求加
30 入前揭手寫文字之真意，即為防止美華泰公司與被告間租
31 賃契約不復存在時，原告仍持該證明書對其主張有權就系

01 爭建物收取租金之情形；再參酌前開原證二證明書契約之
02 文字，已載明「因美華泰公司向被告承租系爭土地和建物
03 一事」、「所有權人同意新易公司」、「在美華泰（股）
04 公司承租期間內有收受租金」等語，應認被告所出具者，
05 僅為「證明書」或「同意書」之性質，原告至多僅取得
06 「被告與美華泰公司房地租賃契約存在期間，不得主張原
07 告向美華泰公司就系爭建物另收取租金無法律上原因」之
08 對抗效力，而並未取得「主動要求被告交付出租系爭建物
09 租金」之積極權利；況且美華泰公司業於109年6月30日終
10 止租約（見兩造不爭執事項十、），依原證二證明書文字
11 記載，該證明書之效力業已於美華泰公司終止租約時歸於
12 無效，原告依原證二證明書主張被告應將出租系爭建物予
13 全聯公司及寶島眼鏡公司之租金，交予原告，當屬無據。

14 (2)原告固另主張，原證二證明書於書寫時，未載明原告得收
15 取建物租金之期間，依被告與美華泰公司簽約租期為12年
16 及證人張詩昆、黃淞愍之證述可知，原告可收取系爭建物
17 租金之期間應為12年等語。然查：原告本即不得依原證二
18 證明書向被告主張其出租系爭建物予第三人之租金等情，
19 業如前述；再者，兩造與美華泰公司間房屋租賃契約第2
20 條固均規定：「租賃期間：一、自民國105年6月1日起至1
21 17年6月30日止，共12年1個月」等語，然同契約第10條
22 （或第7條）亦明確記載「中途解約」之規定，亦即於租
23 賃滿5年以上時，兩造與美華泰公司均有預告解約之權利
24 （見被證2、被證5、原證二房屋租賃契約書，本院卷一第
25 37至41頁、第142至148頁，第270至273頁），是兩造與美
26 華泰公司間分別簽訂之「房屋租賃契約」，本無強制租賃
27 期間為12年之約定；又證人黃淞愍於本院言詞辯論期日固
28 曾證稱：「我記得當初張詩昆有打電話回來問我，因為我
29 們的合約是12年，地主怕合約期滿後，原告還繼續跟地主
30 分享租金，所以地主就要求加上這樣的字樣。」等語（本
31 院卷二第15頁），然此與證人張詩昆於本院言詞辯論時證

01 稱「、、、我們應該都沒有提到是不是租滿12年這件事，
02 確實雙方都沒有提到，當時就是依照我們簽定的房屋合約
03 內容去執行。」等語（本院卷二第28頁），顯屬不符；而
04 證人張詩昆另證稱：「在簽立原證二證明書時，我沒有把
05 美華泰公司與原告間簽立的租賃契約書拿給被告看，我只
06 有用口頭說明。」之語（本院卷二第24至26頁），亦與被
07 告辯稱其未曾閱覽原告與美華泰公司簽定之房屋租賃契約
08 等語相同；依前所述，兩造與美華泰公司間簽定之租賃契
09 約，本非強制約定租賃期間為12年，被告既未曾閱覽原告
10 與美華泰公司間簽定之房屋租賃契約，又未於簽立原證二
11 證明書前，討論租賃期限，原告主張原證二證明書上加載
12 手寫文字「美華泰（股）公司租賃期間內」之真意為「原
13 告可收取系爭建物租金之期間應為12年」等語，自屬無
14 據，無可採憑，附此敘明。

15 3. 綜前所述，原告主張依原證二請求被告為先位聲明之給付
16 部分，顯無理由。

17 （二）原告主張依非給付型不當得利法律關係請求被告為先位聲
18 明之給付部分無理由

19 1. 按不當得利依其類型，固可區分為「給付型之不當得利」
20 與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發
21 生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受
22 益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得
23 利。在「給付型之不當得利」，應由主張不當得利返還請
24 求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上
25 之原因」負舉證責任；而在「非給付型不當得利」中之
26 「權益侵害型不當得利」，受損人雖不必再就不當得利之
27 「無法律上之原因」負舉證責任，然其仍應率先說明並舉
28 證「侵害事實存在」此一前提，倘若受益人確實有侵害之
29 事實存在（亦即，受損人已經證明「侵害事實存在」之前
30 提），受損人即不必再就不當得利之「無法律上之原因」
31 負舉證責任（蓋倘受益人主張其有受益之「法律上原

因」，應由受益人就此利己事實負舉證責任）。即就本件情節而論，原告主張其為系爭建物事實上處分權人，被告無權占用系爭建物並予以出租第三人，乃以「被告不法出租系爭建物」此一事實，作為「權益侵害不當得利之侵害事實」，是依上開說明，提出此項利己主張之原告（即不當得利之權益受損人），自應先就「被告不法出租系爭建物」之事實（即「權益侵害不當得利之侵害事實」），負舉證證明之責，先予敘明。

2. 再按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，而非依法律行為而取得者，如自己出資建築房屋而原始取得其所有權，雖不以登記為取得所有權之要件，但其取得所有權原因必須有相當證明，否則即無從認為有所有權存在（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照）。本件原告主張系爭建物為其所有，且其係原始出資興建之人之事實，既為被告所否認，依上開說明，原告自應就其主張出資興建系爭現存建物，對系爭現存建物有所有權存在之事實，負舉證證明之責。

3. 經查，原告固主張其出資建築系爭建物而原始取得其所有權，並提出工程合約書及追加明細款、單據各1份為其論據（原證7、原證8，本院卷一第170至228頁）。然查，原告所提出之工程合約書，固記載工程地點為：「新竹縣○○市○○段000地號（即系爭土地）、業主為「新易工程有限公司」，承包商為「新宜營造工程有限公司」，總價新台幣713萬7396元等語，然而，原告提出本案承包商「新宜營造工程有限公司」所開立之發票2張，買受人欄為均記載被告2人（本院卷二第110頁），而新宜營造工程有限公司於105年2月2日至同年6月30日間，並未與原告有交易，亦未開立發票予原告公司，此有財政部北區國稅局新竹分局110年5月6日北區國稅新竹銷字第1100329422號函在卷（本院卷一第416至418頁），實難單以前開工程契約書認定原告確曾出資給付系爭合約書所記載之承攬費

01 用，至於原告所提出之單據中，用以支付建築師事務所、
02 工程設計公司、玻璃行、地板工程費用之支票發票人並非
03 原告公司，而為「柯昊晨」個人，前開支票亦難證明原告
04 公司確有支付系爭工程款之情形；末查，本案承包商「新
05 宜營造工程有限公司」所開立之發票抬頭買受人欄，既記
06 載被告2人，依前所述，已難認原告就其出資建築系爭房
07 屋而原始取得其所有權等情，業已提出相當之證明。

- 08 4. 再者，證人黃淞愨於本院言詞辯論程序中證稱：「一般來
09 說，美華泰公司在進行展店程序前，會評估土地的立地條
10 件，即車流量與人流往來的狀況。如果是空地，評估後有
11 兩種方式，一種是請地主蓋給我們，我們再向他承租，另
12 一種是地主只願意租地給我們，我們就會自己請營造廠發
13 包，然後去蓋地上物，承租期間，地上物的權利是在美華
14 泰公司，承租期滿後，我們通常有優先續租的權利，如果
15 沒有繼續租，權利就是歸地主。通常業界的通例是：地主
16 通常都會要求用自己的名義起造房屋，而不會同意我們公
17 司用自己的名義當起造人，否則事後地上物會有地上權的
18 問題，無法請求拆屋還地。本件最初是地主即被告林玉琴
19 打電話到公司，說她的地要租給美華泰公司展店，當時是
20 空地狀態，公司評估後認為租金條件沒有問題，立地也沒
21 問題，就進行細部合約往來，當時談的條件就是由美華泰
22 公司找營造廠在該地上蓋地上物作為店鋪的用途，起造人
23 用地主的名義起造，等房子蓋好後，就把土地租賃契約轉
24 為房屋租賃契約，土地租約就作廢。當初美華泰公司是委
25 託原告公司蓋系爭建物，有簽工程承攬契約（後改稱：原
26 告與美華泰公司簽的只有房屋租賃契約和工程明細），美
27 華泰公司是用租金的名義抵扣營造費用，原告公司有利
28 潤，才願意幫我們蓋房子。」等語（本院卷二第10至19
29 頁），而美華泰公司自105年7月至109年6月間，亦按月支
30 付24萬（105年7月至108年6月）、25萬（108年7月至109年
31 6月）予原告（見兩造不爭執事項九），共已支付1164萬

01 元，是應認本案係美華泰公司以分期支付「租金」之名義
02 支付系爭建築物之建造費用，原告主張其出資建築系爭建
03 物而原始取得其所有權，當屬無理由。

- 04 5. 又查，本案係先由地主即被告勤樸公司法定代理人林玉琴
05 及被告林玉美與美華泰公司簽訂系爭土地租賃契約（見兩
06 造不爭執事項一至三），兩造租賃契約第一條明訂：
07 「一、甲方（即地主）將系爭土地租予乙方（即美華泰公
08 司）作為建造美華泰店鋪營業使用。二、本標的物上營業
09 用之建築物由甲方起造，乙方負責建造、、、。三、甲乙
10 雙方同意在建築物完成後，將本土地租賃契約書轉成房屋
11 租賃契約書，而新合約內容自第二條起與原合約內容完全
12 相同。租賃之標的物為甲方之建物及土地使用權。」，第
13 二條明訂：「租賃期間一、自民國105年1月1日起、、、
14 二、租金起算日：、、、105年7月1日起算租金。」，系
15 爭建物於105 年2 月24日開工，105 年3月25日竣工，105
16 年5月5日取得使用執照並為第一次登記（起造人為被告勤
17 樸公司、登記所有權人為被告2人），此後，兩造於105年
18 6月13日簽訂房屋租賃契約（見兩造不爭執事項五至
19 七），依前開契約內容、系爭建物興建過程及收取租金之
20 時間，可明確得知，兩造於簽訂土地租賃契約之際，本已
21 約定系爭土地出租之目的即為供被告建造系爭建物為營業
22 使用，由被告擔任系爭建物起造人，且於系爭物完成後，
23 應換約為「房屋租賃契約」，此後租賃標的物包含「系爭
24 建物」及「系爭土地」，且租金係由系爭建物完成後之10
25 5年7月1日始開始起算（於此之前無須支付租金），依
26 此，被告主張其為系爭建物所有權人，並非無據；反觀原
27 告為使用執照登載之「營造廠」，又係實際操作本案建
28 造、使用執照申請手續之人，依原告之實務經驗，當明確
29 知悉建造、使用執照上登載「起造人」欄位可能產生之相
30 關法律效果，倘若原告係出資興建系爭建物，且為系爭建
31 物之事實上所有權人，當無以「被告勤樸公司」為起造人

而申請前開執照之理；況且，原告雖自稱為系爭建物之事實上所有權人，然系爭建物係坐落於系爭土地上，倘若被告亦同意系爭建物係屬原告所有，兩造當於建造工程開始前，即詳細洽談系爭建物得以坐落系爭土地之法律上權利及義務，然原告於本案中，僅提出其與美華泰公司間所簽訂之房屋租賃契約，而未能提出被告確有同意其所有之建物占用系爭土地之相關憑證，其所為主張，實難採信；另查，兩造固於原證二證明書上簽名，然依該證明書所載文字之文字「因美華泰公司『向被告』承租『建物和土地』，『所有權人』同意、、、新易工程有限公司（即原告）」（見本院卷一第33頁），亦明確可知該證明書上記載被告為系爭建物之所有權人，美華泰公司向被告承租之標的為系爭建物及土地之文意。依前所示，原告一再主張被告僅得收取系爭土地租金，而系爭房屋為其所有，當由其收取租金等語，與前開證據均屬不符，實不足採信。本件被告為系爭建物登記所有權人，於美華泰公司終止租賃契約後，將系爭建物分別出租予全聯公司及寶島公司，依租賃契約之法律關係向上開二公司收取租金（不爭執事項十至十二），為其法律上所有權之正當行使行為，原告主張被告為無權占用系爭房屋並出租系爭土地，屬權益侵害不當得利之侵害事實，堪難憑採。

6. 綜前所述，原告主張依非給付型不當得利之法律關係，主張被告應將出租系爭建物予全聯公司及寶島眼鏡公司之租金，交予原告，亦屬無理由。

二、原告備位聲明部分：

原告備位聲明係依非給付型不當得利之法律關係，請求被告給付新建系爭建物費用1494萬元，然依前所述，本件係由美華泰公司委託原告於系爭土地上承攬建造系爭建物之工程，工程費用係由美華泰公司以「租金」名義分期支付之，而本件被告取得系爭建物之所有權，乃係基於其與美華泰公司間之法律關係，縱美華泰公司並未依其與原告間之契約完整支

01 付約定之承攬費用，然依債之相對性原則，原告僅得向美華
02 泰公司為相關承攬費用之請求，被告既無不法侵害原告權益
03 之情，原告依非給付型不當得利之法律關係，請求被告給付
04 新建系爭建物費用1494萬元，顯屬無理由，原告請求鑑定系
05 爭建物現有價值，亦難認有調查之必要，附此敘明。

06 三、綜前所述，原告對被告之先、備位請求，均無理由，均應予
07 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
08 併駁回之。

09 伍、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料，經
10 核與判決結果不生影響，不另一一論述，附此敘明。

11 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 29 日
13 民事第二庭 法 官 張詠晶

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，須於本判決送達後二十日內向本院提出上訴狀
16 （須按他造當事人之人數附繕本）。

17 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
18 書記官 蔡美如