

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第637號

原告 江羽倫
訴訟代理人 劉上銘律師
複代理人 石金堯律師
被告 江斐雯
江夢馨
江幸容

共同

訴訟代理人 黃啟銘律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年9月30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

壹、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款定有明文。查原告起訴時聲明第1項原請求被告連帶給付新臺幣（下同）165萬元之本息（見109年度士司調卷第64號卷第8-9頁），嗣變更上開請求之本金為1,464萬元（見本院卷五第60頁），乃擴張應受判決事項之聲明，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：緣訴外人即原告父親江煌山於民國56年8月31日取得臺北市○○區市○段0○段000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路00號；下稱系爭房屋）之所有權，江煌山嗣於93年間與被告訂立委託書，約定由江煌山將系爭房屋出租予全家便利商店股份有限公司（下稱全家公司），並委託被告為全權代理人，代理簽立租賃契約及相關契約。被告並依

01 此與全家公司、林文基訂立租賃契約。然自委託書簽立以
02 來，被告從未將收取之租金交付予江煌山，江煌山已於105
03 年5月6日死亡，其繼承人為原告、江蕙如、江宿麗，原告並
04 與江蕙如、江宿麗協議就前開租金債權由原告單獨取得。爰
05 依民法第541條、第542條、第544條、第179條、第184條第1
06 項、第185條第1項規定，請求被告連帶給付1,464萬2,376元
07 及遲延利息等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,464萬
08 2,376元，其中901萬8,648元自109年11月29日起至清償日
09 止，其中562萬3,728元自111年7月4日民事補充訴之聲明聲
10 請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
11 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)訴外人即被告父親江煌成於48年12月4日獨資設立和昌五金
14 行，擔任負責人一職，並於同年11月10日承租系爭房屋作為
15 和昌五金行營業處所，江煌成於56年間獲悉系爭房屋原所有
16 權人林天爵有意出售，並考量林天爵有債務問題，並於承租
17 期間已陸續向江煌成借貸30萬元，雙方協議以借貸30萬元抵
18 銷，為避免剩餘價金遭債主追討，遂協議以贈與方式，辦理
19 所有權移轉登記，然於登記時，因江煌山堅持其為兄長，應
20 以其名義登記，江煌成不得已乃同意以借名方式登記。系爭
21 房屋自56年起，即由江煌成管理、使用及收益，系爭房屋坐
22 落之臺北市○○區市○段0○段000○000地號土地（下稱系
23 爭土地）為國有地，均由江煌成按月向國有財產屬繳納土地
24 租金，並逐年月繳納房屋稅、水電及電信費；江煌成於71年
25 6月23日設立五登企業有限公司（下稱五登公司），並以其
26 配偶王麗敏為負責人，登記公司所在地為系爭房屋；江煌山
27 於簽立系爭協議書後，從未向江煌成索取租金，且於99年12
28 月間更向江煌成借款100萬元，倘認江煌山為系爭房屋所有
29 權人，則何以其未向江煌成催討租金；又江煌山於100年8月
30 間就桃園蘆竹土地對江煌成提起侵占、背信等告訴，卻未對
31 系爭房屋之租金乙事，一併提告，顯係知悉系爭房屋係借名

01 登記於被告名下，始未提起告訴，是江煌成語江煌山間就系
02 爭房屋存在借名登記關係，江煌成實為系爭房屋所有權人，
03 被告有權代江煌成收取系爭房屋之租金，原告不得再為請
04 求。

05 (二)若認系爭房屋不存在借名登記關係，被告為江煌成之女，與
06 江煌成同居，則江煌成經江煌山同意得居住於系爭房屋，而
07 成立使用借貸關係，被告為使用輔助人，至93年間出租予全
08 家公司時仍未終止，而江煌山簽署系爭協議書之真意，乃授
09 權被告處理系爭房屋之出租事宜，並允許全家公司承租系爭
10 房屋，已符合民法第467條第2項規定，被告依此收取租金，
11 自屬有據，原告不得請求被告返還。

12 (三)若認原告得請求被告返還收取之租金，然被告或江煌成自56
13 年購買系爭房屋時起，即代繳土地租金1,078萬5,292元、房
14 屋稅174萬2,286元，並支出修繕系爭房屋之有益費用100萬
15 5,220元，自得向原告行使抵銷抗辯等語，資為抗辯。並聲
16 明：1.原告之訴及假執行直之聲請均駁回；2.如受不利判
17 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（本院卷四第87-88頁）

19 (一)江煌成與江煌山為兄弟關係；江林吉為江煌山之妻，江蕙
20 如、江宿麗及原告則為江煌山之子女；而江煌山於105年5月
21 6日死亡，由江林吉、江蕙如、江宿麗及原告繼承所遺財產
22 及債務。

23 (二)江林吉已於108年4月16日死亡。

24 (三)原告與江蕙如、江宿麗協議，將本件委任關係、不當得利、
25 侵權行為等債權請求權遺產分割予原告。

26 (四)系爭房屋所有權人原為林天爵，嗣於56年8月31日以贈與原
27 因移轉登記為江煌山名義。

28 (五)江煌成曾以系爭房屋作為和昌五金行之營業所在地辦理獨資
29 之商業登記。

30 (六)建冠工業有限公司於62年5月14日設立登記，登記執行業務
31 股東為李瑛二，股東為李瑛二、江煌成、江煌山，登記所在

01 地為新北市○○區○○路0段00號，嗣變更組織型態為建冠
02 工業股份有限公司，登記所在地為新北市○○區○○路000
03 巷00號（本院卷二第241、259頁）。

04 (七)江煌成於71年6月23日設立五登公司，以其配偶江王麗敏為
05 代表人，並以系爭房屋登記為公司所在地。

06 (八)江煌成之女即被告江夢馨、江斐雯及江幸容以江煌山代理人
07 名義自93年1月1日起至105年12月31日止，將系爭房屋1樓出
08 租予全家公司，93年租金每月7萬5,000元，94年租金每月7
09 萬元，95年至96年租金每月7萬8,750元，97年至98年租金每
10 月8萬2,688元，99年租金每月8萬6,822元，100年至101年租
11 金每月10萬元，102年至103年租金每月10萬5,000元，104年
12 至105年每月租金11萬250元，金額合計1,428萬2,376元；承
13 租人並將每月租金匯入前開代理人名義之帳戶內（本院卷二
14 第33-49頁）。

15 (九)江幸容自103年1月1日起至104年12月31日止，以每月租金1
16 萬5,000元之代價將系爭房屋1樓內約2坪空間出租予林文
17 基。

18 (十)系爭房屋坐落之基地即系爭土地為中華民國所有，需繳納租
19 金予財政部國有財產署，於78年7月起至105年11月止為被告
20 （或其父江煌成）繳納，105年12月起為原告、江蕙如、江
21 宿麗所繳納，又105年5月至同年10月租金差額3萬2,748元由
22 原告、江蕙如、江宿麗所繳納。

23 (十一)系爭房屋之房屋稅於80年至105年間為被告或其父江煌成繳
24 納，106年起為原告、江蕙如、江宿麗所繳納。

25 (十二)江煌成於99年12月24日匯款100萬元至江煌山設於新莊農會
26 營盤分部之帳戶。

27 四、法院的判斷

28 (一)被告抗辯系爭房屋原為江煌成所有，借名登記於江煌山名
29 下，有無理由？

30 1.所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
31 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以

01 他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名
02 人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借
03 名登記契約（最高法院105年度台上字第1897號判決參
04 照）。借名登記契約，須出名者與借名者間有借名登記之
05 意思表示合致，始能成立。然意思表示是否合致，所探求
06 者為客觀上得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外
07 之事實，斟酌交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合
08 理認定之（最高法院109年度台上字第2133號判決參
09 照）。

10 2.被告抗辯和昌五金行為江煌成於48年12月4日獨資設立，
11 擔任負責人，並於同年11月10日承租系爭房屋作為和昌五
12 金行之營業處所等語，業據其提出臺北市商業創設登記聲
13 請書、臺北市商業處商業登記抄本、房屋租借合同書為證
14 （見本院卷一第94-102頁），原告雖主張和昌五金行設立
15 時，江煌山僅24歲缺乏工作經驗、能力，應係當時已31歲
16 之江煌山所設立云云，並提出載有「江煌山社長」之信封
17 1只為憑（見本院卷二第80頁），惟查，原告所提該只信
18 封上載有「昭和49年10月11日」，對應民國年份為63年，
19 並非係48年間，則單以該只信封尚難認江煌山為和昌五金
20 行之創設人；原告又主張訴外人李鎡一曾於另案證述和昌
21 五金行為江煌山先行設立登記云云，查李鎡一於臺灣新北
22 地方法院105年度重訴字第730號返還股份事件（下稱730
23 號事件）107年1月29日辯論時證稱：在41年間江煌成才10
24 幾歲，是江煌山先出去作，當時叫和昌五金行，為江煌山
25 開設經營，江煌成國中畢業就過去做，出資的部分其不知
26 道等語，有言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷二第84
27 頁），惟對照前開臺北市商業創設登記聲請書、商業登記
28 抄本，和昌五金行為48年11月21日始經江煌成提出商業登
29 記申請，經臺北市商業處於同年12月4日核准設立，顯見4
30 1年間是否有和昌五金行，存屬有疑；且李鎡一於另案已
31 明確證述江煌成於國中畢業就開始作和昌五金行，對於出

資部分不知情等語，縱江煌山先於江煌成從事五金業，亦無法認定和昌五金行為江煌山所獨資設立，再佐以被告提出房屋租借合同書，亦係江煌成出面與出租人林蔡敏訂立契約，而非江煌山以承租人身分所訂立，則原告主張和昌五金行為江煌山所獨資設立云云，並非可採。

3. 系爭房屋雖登記於江煌山之名下，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)），然系爭房屋坐落之系爭土地為國有，必須繳納土地租金予國有財產署（局）一節，亦為原告所不爭執（不爭執事項(十)）；又被告就其抗辯系爭土地租金為其繳納乙情，業已提出自78年7月起之財政部國有財產署（局）自行收納款項統一收據、郵政劃撥儲金存款收據、明細表為證（見本院卷一第110-253頁），以78年7月之土地租金即已高達每月20,056元（見本院卷一第110頁），每年租金為24萬672元（計算式：20,056×12＝240,672），倘認系爭房屋確實為江煌山所有，理應由江煌山負擔土地租金，何以原告未能提出105年11月以前由江煌山或其繼承人給付土地租金之任何單據，反係由江煌成提出，顯不合常理。原告雖主張被告僅提出78年至105年間給付土地租金之單據，並未提供77年以前給付之證明云云，然查，衡以78年距今已逾32年，就證據之保存已有相當難度，原告雖否認土地租金全係由江煌成所繳納，惟原告就105年11月以前是否由其給付土地租金一節，並未提出證據，況訴外人即原告之胞姊江蕙如前配偶劉文傑曾將國有財產局對於系爭土地租金之繳費通知函、租賃契約書轉寄予被告江幸容，通知被告江幸容應備妥46萬9,422元前往國有財產局繳款等情，有被告提出信函內容為證（見本院卷一第266-269頁），顯見江煌山或原告實無可能於105年11月以前自行繳納系爭土地租金。本院審酌被告已提出78年至105年間給付土地租金之單據，雖未能再提出77年以前之單據，惟此部分因時間久遠而有提出之困難，是依被告目前所提給付土地租金之證明，已足推認105年11

01 月以前系爭房屋之土地租金，係由江煌成或被告所繳納。
02 準此，被告抗辯系爭房屋因江煌成為實際所有權人，而由
03 江煌成或被告繳納土地租金等語，核屬有據。

04 4.再者，建冠工業有限公司於62年5月14日設立登記，登記
05 執行業務股東為李瑛二，股東為李瑛二、江煌成、江煌
06 山，登記所在地為新北市○○區○○路0段00號，嗣變更
07 組織型態為建冠工業股份有限公司（下稱建冠公司），登
08 記所在地為新北市○○區○○路000巷00號乙情，為兩造
09 所不爭執（見不爭執事項(六)），原告並自陳江煌山為建冠
10 公司之負責人等語（見本院卷二第237頁），倘系爭房屋
11 為江煌山所有，何以江煌山並未選擇繼續以系爭房屋為建
12 冠公司所在地辦理設立登記，而係遷至三重、新莊等地，
13 甚且，縱系爭房屋之1樓曾作為建冠公司之門市經營，然
14 依730號事件判決認定江煌山於67、68年間退出建冠公司
15 經營，與江煌山協議將系爭房屋提供予江煌山作為台灣美
16 奇龍股份有限公司（下稱美奇龍公司）營業使用等情（見
17 本院卷一第328-330頁），足見建冠公司之營業門市至遲
18 已於68年即遷出系爭房屋，再佐以江煌成於71年6月23日
19 設立五登公司，以其配偶江王麗敏為代表人，並以系爭房
20 屋登記為公司所在地一節，亦為原告所不爭執（見不爭執
21 事項(七)），則江煌山既無庸負擔土地租金，而係由江煌成
22 所繳納，且系爭房屋2樓部分非但為江煌成及被告所居住，
23 1樓部分曾作為江煌成獨資設立和昌五金行之營業所
24 在地，嗣又陸續作為江煌成經營之美奇龍公司、五登公司
25 營業所在地，堪認系爭房屋在出租予全家公司前，確實係
26 由江煌成管理及使用。

27 5.又江煌山曾於99年12月間向江煌成借款100萬元之事實，
28 前經730號事件判決認定屬實，並判決江林吉、江蕙如、
29 江宿麗及原告應於繼承江煌山之遺產範圍內連帶給付江煌
30 成100萬元之本息，且經臺灣高等法院107年度重上字第51
31 2號判決、最高法院109年度台上字第366號裁定維持前開

01 認定，有上開裁判在卷可稽（見本院卷一第316-369
02 頁），準此，倘系爭房屋為江煌山所有，並自93年起由江
03 煌山委託被告出租1樓予全家公司，則江煌山於經營公司
04 欠缺資金之際，理應向江煌成或被告追討全家公司之租金
05 收入，豈有可能捨此不為，卻向江煌成借款100萬元，顯
06 與常理不合。再江煌山曾於100年間以江煌成侵占桃園市
07 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭桃園土地）出售價
08 金為由，對江煌成提起侵占、背信、使公務員登載不實之
09 告訴乙情，有被告提出臺灣士林地方檢察署101年度偵字
10 第7670號不起訴處分為憑（見本院卷一第290-293頁），
11 然江煌成於67、68年間即因經營理念與江煌山不合，而退
12 出建成公司經營，已如前述，江煌山又於100年間因系爭
13 桃園土地出售價金歸屬，而向江煌成提出告訴，則93年至
14 100年間就全家公司之租金既由被告所收取，何以江煌山
15 從未催討江煌成或被告返還租金，於兄弟相處不睦而對江
16 煌成提告時，對於江煌成或被告收取租金卻未聞問，已與
17 常情有悖；況國有財產局於100年間就系爭房屋占用系爭
18 土地之租金，因系爭房屋有增建3樓及非自用住宅使用，
19 通知須補繳95年11月至100年12月租金差額、增建罰金，
20 經劉文傑以建冠公司職員之身分而將上情以信函轉知予被
21 告江幸容乙情，有被告提出信函內容為證（見本院卷一第
22 266-269頁），足見江煌山既明知系爭房屋有出租予全家
23 公司作為非自用住宅使用之情形，何以江煌山始終未向江
24 煌成或被告索取全家公司給付之租金，而係將國有財產局
25 前開通知要求被告負擔供全家公司營業致系爭土地租金增
26 加之差額、系爭房屋增建所生之罰款，足見系爭房屋顯非
27 江煌山所有，而係江煌成所有，並借用江煌山之名登記，
28 原告主張江煌山與江煌成間就系爭房屋未存有借名登記關
29 係云云，顯不足採。

30 6.另查，江煌山於93年間曾簽立委託書，同意被告處理系爭
31 房屋出租、收租事宜，有委託書在卷可稽（見109年度士

司調字第64號卷第24頁，下稱士司調卷），又證人古偉均證稱：伊任職於全家公司擔任展店、開發業務，有承辦系爭房屋100年起之租賃契約，伊處理全家公司之租賃契約，通常會要求出租方提供身分證及稅單，並且調騰本確認所有人，若出租人與房屋所有權人為不同人時，會請出租人提供房屋所有權人授權書，卷附委託書係存放於全家公司等語（見本院卷四第208、209、211頁），又卷附委託書（士司調卷第24頁）為全家公司所預先製作乙情，有全家公司111年9月16日全管字第2088號函在卷可稽（見本院卷五第50頁），足認上開委託書僅係全家公司因系爭房屋出面處理出租事宜之被告，與系爭房屋當時登記之所有權人即江煌山非同一人，因而由全家公司提供委託書，由被告與江煌山簽署全家公司擬訂之委託書，以防將來江煌山主張系爭房屋出租未得其同意而致全家公司承租系爭房屋之權益受到侵害。原告雖主張系爭房屋係江煌山委任被告出租予全家公司云云，然原告於本件訴訟就其所稱委任關係，僅提出前開委託書為據，並未再提出其他成立委任契約之佐證，而前開委託書為全家公司片面製作，僅係確認系爭房屋登記名義人同意租賃事宜，自難執以作為江煌山與被告成立委任契約之認定；況倘認江煌山為系爭房屋出租予全家公司之出租人，則江煌山為何不直接出面予全家公司訂立租賃契約，為何未持有歷次出租予全家公司之租賃契約原本，甚且，原告提起本件訴訟之初，更對於系爭房屋租賃予全家公司之租金毫無所悉，足認系爭房屋應係由被告出租予全家公司，而為確認登記所有權人同意此事，方由江煌山與被告簽立委託書交予全家公司，原告主張江煌山與被告間就出租系爭房屋乙事成立委任契約云云，並不可採。

(二)綜上，原告並未舉證證明兩造間就系爭房屋租賃事宜成立委任契約，其依民法第541條、第542條、第544條規定請求被告返還收取之租金合計1,464萬2,376元，並無理由；被告抗

01 辯系爭房屋為江煌成借用江煌山之名義登記，核屬有據，江
02 煌成為系爭房屋之實質所有權人，並同意由被告出租予全家
03 公司、林文基，則被告收取系爭房屋之租金，實未侵害原告
04 或江煌山之利益，原告依民法第179條、第184條第1項後
05 段、第185條第1項規定，請求被告返還收取之租金合計1,46
06 4萬2,376元，亦無理由。

07 五、綜上所述，原告依民法第541條、第542條、第544條、第179
08 條、第184條第1項、第185條第1項規定，請求被告應連帶給
09 付原告1,464萬2,376元，其中901萬8648元自109年11月29日
10 起至清償日止，其中562萬3,728元自111年7月4日民事補充
11 訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
12 分之五計算之利息，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
13 回，其假執行之聲請失所附麗，應併與駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
15 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
18 民事第二庭 法 官 蔡子琪

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 111 年 11 月 7 日
24 書記官 周苡彤