

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2362號

原告 廖松柏

送達代收人 柯亞寧

訴訟代理人 賴忠明律師

陳心慧律師

被告 松之松股份有限公司

兼法定代理人 廖松旺

上列當事人間請求清償借款事件，本院於民國114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告廖松旺應給付原告新臺幣9萬4000元，及自民國113年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告松之松股份有限公司應給付原告新臺幣128萬8070元，及自民國113年9月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、本判決於原告分別以新臺幣3萬1333元、42萬9357元為被告廖松旺、被告松之松股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告廖松旺、被告松之松股份有限公司如分別以新臺幣9萬4000元、128萬8070元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、訴訟費用由被告廖松旺負擔百分之7，餘由被告松之松股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時聲明：被告廖松旺應給付原告新臺幣

01 (下同) 138萬2070元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣追加松之松股份  
03 有限公司(下稱松之松公司)為被告，並變更聲明為：一、  
04 被告廖松旺應給付原告9萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌  
05 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被  
06 告松之松公司應給付原告128萬2070元，及自民事追加被告  
07 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
08 息。經核原告所為追加被告松之松公司部分，係屬請求之基  
09 礎事實同一，並經被告廖松旺、松之松公司同意，另變更請  
10 求金額部分，係屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依前揭  
11 規定，應予准許。

## 12 貳、實體部分

### 13 一、原告主張：

14 (一)原告與被告廖松旺為兄弟，原告為臺中市○○區○○段000  
15 地號土地(下稱系爭336土地)所有權人、被告廖松旺為臺  
16 中市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭336-2土地)所  
17 有權人。雙方於民國109年4月6日簽署切結書，約定坐落於  
18 系爭336土地之門牌號碼臺中市○○區○○路00000○00000  
19 ○00000○00000號未保存登記建物(下稱系爭20-17、20-1  
20 9、20-21、20-23建物)為原告所有，坐落於系爭336-2土地  
21 之門牌號臺中市○○區○○路00000○00000○00000號未保  
22 存登記建物(下稱系爭20-11、20-13、20-15建物)為被告  
23 廖松旺所有。

24 (二)原告、被告廖松旺於109年4月15日共同與訴外人豐碩企業社  
25 簽署土地地上物買賣契約書(下稱109年4月15日地上物買賣  
26 契約書)，向訴外人豐碩企業社購買系爭20-11、20-13、20  
27 -15、20-17、20-19、20-21、20-23建物(下合稱系爭7建  
28 物)，並於該契約第3條約定，原告、被告廖松旺應於109年  
29 6月30日前給付訴外人豐碩企業社750萬元。而其中375萬元  
30 係由原告於109年4月23日向農會貸款，該貸款迄今均係由原  
31 告償還，另外375萬元係由被告廖松旺向農會貸款，並自行

01 清償，被告廖松旺擔任負責人之被告松之松公司並未於該買  
02 賣交易中給付任何價金，至被告松之松公司與訴外人豐碩企  
03 業社於109年5月1日簽署之土地地上物買賣契約書（下稱109  
04 年5月1日地上物買賣契約書）、被告松之松公司與訴外人金  
05 永豐鋼構有限公司（下稱金永豐公司）於109年5月1日簽署  
06 之改建、裝修工程合約書（下稱109年5月1日改建裝修合約  
07 書），係因以被告松之松公司名義簽署契約，可開立發票達  
08 到節稅之目的，並非實際由被告松之松公司簽署契約。

09 (三)原告與被告廖松旺於110年4月15日簽署土地所有權人合作契  
10 約（下稱系爭合作契約），約定原告、被告廖松旺各出資37  
11 5萬元，於110年4月15日至112年4月14日期間，共同管理系  
12 爭7建物之出租事宜，並於該契約第7條約定：雙方若無法繼  
13 續合作契約，雙方回歸持有本身土地、含本身地上物所有權  
14 及清算資產。嗣本院111年度中小字第4288號判決認定雙方  
15 已於110年11月14日終止系爭合作契約。另雙方於112年9月1  
16 7日簽署協議書（下稱系爭協議書），約定被告廖松旺同意  
17 系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物之房客人車進出系爭  
18 336-2土地6米道路，原告應將系爭20-19建物之房租交由被  
19 告廖松旺收受作為通行權之對價，嗣經雙方作成本院112年  
20 度上移調字第556號調解筆錄，約定自112年9月17日後系爭2  
21 0-19建物房租由被告廖松旺收取，作為原告之房客對被告廖  
22 松旺土地通行權之對價。

23 (四)惟因原告與被告廖松旺曾經合作管理收租，故承租人於不知  
24 悉之情況下，匯款予被告廖松旺或被告松之松公司，但被告  
25 廖松旺或被告松之松公司未將應由原告收取之下列租金或押  
26 租金轉交原告：

27 (1)系爭20-17建物：原告與訴外人賴永豪口頭約定每月租金4萬  
28 元，因被告廖松旺主動聯繫訴外人賴永豪要求給付租金，否  
29 則即封路不讓承租人通行，訴外人賴永豪便將112年5月至8  
30 月之租金均匯款至被告松之松公司帳戶，則被告松之松公司  
31 收取112年5月至8月共4個月之租金16萬元自屬不當得利（計

01 算式：4萬元×4月=16萬元）。

02 (2)系爭20-19建物：原告於109年4月15日與訴外人蘇瑞芳簽署  
03 房屋租賃約書，約定每月租金2萬5500元，訴外人蘇瑞芳於1  
04 10年4月中旬開一整年度每月15日到期之遠期支票予被告松  
05 之松公司，惟原告與被告廖松旺已於110年11月14日終止系  
06 爭合作契約，則被告松之松公司收取110年11月15日至111年  
07 4月15日共5個月之租金12萬7500元自屬不當得利（計算式：  
08 2萬5500元×5月=12萬7500元）。嗣原告調漲租金至每月3萬8  
09 000元，並未另定租賃契約，112年5月間被告廖松旺主動聯  
10 繫訴外人蘇瑞芳要求給付租金，否則即封路不讓訴外人蘇瑞  
11 芳通行，訴外人蘇瑞芳便於112年5月15日至112年8月15日將  
12 租金以每月15日到期之遠期支票交付被告松之松公司，則被  
13 告松之松公司收取112年5月15日至112年8月15日共4個月之  
14 租金15萬2000元自屬不當得利（計算式：3萬8000元×4月=15  
15 萬2000元）。

16 (3)系爭20-21建物：因當時原告與被告廖松旺關係尚友好，故  
17 由被告松之松公司於109年4月15日與臺灣蒙地拿股份有限公  
18 司臺中分公司（下稱蒙地拿臺中分公司）簽署房屋租賃契約  
19 書，以被告松之松公司名義簽約始可開立發票，約定租金每  
20 月6萬6000元，並給予折扣，每月實際給付租金為6萬2857  
21 元，惟系爭合作契約終止後，自110年11月15日至111年12月  
22 31日之租金仍匯入被告松之松公司帳戶，則被告松之松公司  
23 收取110年11月15日至111年12月31日共13.5個月之租金84萬  
24 8570元自屬不當得利（計算式：6萬2857元×13.5月=84萬857  
25 0元〈元以下四捨五入〉）。

26 (4)系爭20-23建物：原告於110年5月15日與訴外人何國榮簽署  
27 房屋租賃契約書，約定每月租金2萬3500元，訴外人何國榮  
28 均逕將租金匯入被告廖松旺之帳戶，惟系爭合作契約終止  
29 後，自110年11月15日至111年1月15日之租金仍匯入被告廖  
30 松旺之帳戶，則被告廖松旺收取110年11月15日至111年1月1  
31 5日共2個月之租金4萬7000元自屬不當得利（計算式：2萬35

01 00元×2月=4萬7000元)。另訴外人何國榮給付被告廖松旺之  
02 2個月押租金4萬7000元亦屬不當得利(計算式：2萬3500元×  
03 2月=4萬7000元)。

04 (五)綜上，原告依民法第179條規定，請求被告廖松旺給付9萬40  
05 00元(計算式：4萬7000元+4萬7000元=9萬4000元)，及請  
06 求被告松之松公司給付128萬8070元(計算式：16萬元+12萬  
07 7500元+15萬2000元+84萬8570元=128萬8070元)。並聲明：  
08 (1)被告廖松旺應給付原告9萬4000元，及自起訴狀繕本送達  
09 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(2)被  
10 告松之松公司應給付原告128萬8070元，及自民事追加被告  
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
12 息。(3)願供擔保請准宣告假執行。

## 13 二、被告則以：

14 (一)原告與被告廖松旺於99年3月15日將系爭336、336-2土地出  
15 租予訴外人豐碩企業社，並由訴外人豐碩企業社出資興建系  
16 爭7建物，嗣因租期到期，原告與被告廖松旺欲合資設立公  
17 司向訴外人豐碩企業社購買系爭7建物，但因設立公司需時  
18 間及以系爭336、336-2土地設定抵押向農會貸款750萬元  
19 (因當時原告與被告廖松旺尚未購買系爭7建物，但農會要  
20 求二人切結證明系爭7建物之所有權利狀態，始於109年4月6  
21 日出具切結書)，故先以原告與被告廖松旺名義於109年4月  
22 15日以750萬元向訴外人豐碩企業社購買系爭7建物，後因被  
23 告松之松公司於109年4月24日完成設立登記(實收資本額總  
24 額800萬元，負責人廖松旺，監察人廖松柏)，經原告同  
25 意，就系爭20-11、20-13、20-15、20-21、20-23建物，由  
26 被告松之松公司與訴外人豐碩企業社簽立109年5月1日地上  
27 物買賣契約書(金額315萬元，含5%營業稅)及就系爭20-1  
28 7、20-19建物，由被告松之松公司與訴外人金永豐公司簽立  
29 109年5月1日改建裝修契約書(金額472萬5000萬元，含5%  
30 營業稅)，並由被告松之松公司給付價金取得系爭7建物之  
31 事實上處分權，屬被告松之松公司之資產，租金自然由被告

01 松之松公司取得，被告廖松旺以負責人身分代為收取租金，  
02 均有法律上原因，並非不當得利。

03 (二)而原告與被告廖松旺於110年4月15日簽署系爭合作契約，係  
04 原告與被告廖松旺私下約定如何管理被告松之松公司取得之  
05 系爭7建物，並非系爭7建物由原告與被告廖松旺取得事實上  
06 處分權，原告僅係以股東及監察人身分代被告松之松公司管  
07 理。嗣原告於110年9月至11月間要求合意退夥取回50%收租  
08 權，被告廖松旺亦同意於110年12月底進行關帳，故110年11  
09 月14日系爭合作契約終止後至110年12月底期間所收取之租  
10 金（即110年11月15日至111年1月15日共兩個月之租金），  
11 原告與被告廖松旺已於110年底關帳結算完畢，並轉帳匯款  
12 至原告及其配偶陳慧寬之薪資帳戶。

13 (三)再因原告未向被告松之松公司買回資產及辦理股權移轉，11  
14 1年起之租金原告與被告廖松旺尚未結算，至今原告與被告  
15 廖松旺仍共同經營，被告松之松公司亦繼續發放股利予原  
16 告，則111年1月至114年6月被告廖松旺、松之松公司收取系  
17 爭20-11、20-13、20-15建物每月租金共15萬2857元，原告  
18 廖松柏收取系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物每月租金  
19 共20萬5000元，合計總收租金每月35萬7857元，每月平均5  
20 0%共17萬8928元，原告廖松柏每月超收租金2萬6071.5元，  
21 應歸還被告廖松旺、松之松公司。且原告廖松柏於111年1月  
22 至112年9月使用系爭336-2土地6米巷道出入，原告廖松柏應  
23 支付每月1萬元共21萬元予被告廖松旺。又原告廖松柏從111  
24 年1月至114年6月對帳結清期間，應支付被告松之松公司每  
25 月固定支出、營業所得稅及記帳費，被告廖松旺及松之松公  
26 司均以之主張抵銷。

27 (四)並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判  
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 29 三、兩造不爭執之事項

30 (一)原告與被告廖松旺為兄弟，原告為系爭336土地所有權人、  
31 被告廖松旺為系爭336-2土地所有權人。系爭20-11、20-1

01 3、20-15建物坐落於系爭336-2土地，系爭20-17、20-19、2  
02 0-21、20-23建物坐落於系爭336土地。

03 (二)系爭7建物係由訴外人豐碩企業社出資興建，嗣原告、被告  
04 廖松旺於109年4月15日與訴外人豐碩企業社簽訂109年4月15  
05 日地上物買賣契約書，由原告、被告廖松旺以價金750萬元  
06 向訴外人豐碩企業社購買系爭7建物。原告、被告廖松旺則  
07 以系爭336、336-2土地及名下各自之不動產設定抵押向農會  
08 貸款，並於109年4月6日出具切結書（切結系爭20-17、20-1  
09 9、20-21、20-23建物為原告所有，系爭20-11、20-13、2  
10 0-15建物為被告廖松旺所有），上開貸得款項各匯入兩造各  
11 自名下帳戶。

12 (三)被告松之松公司於109年4月24日完成設立登記（實收資本額  
13 總額800萬元，登記負責人為被告廖松旺，監察人為原  
14 告），原告、被告廖松旺各出資400萬元匯入被告松之松公  
15 司帳戶，再由被告松之松公司帳戶將系爭7建物之買賣價金7  
16 50萬元匯予訴外人豐碩企業社。

17 (四)原告與被告廖松旺於110年4月15日簽署系爭合作契約，約定  
18 原告、被告廖松旺各出資375萬元，合作內容為系爭7建物之  
19 出租事宜，由被告廖松旺管理系爭20-11、20-13、20-15建  
20 物，原告管理系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物，租金  
21 所得由兩造各分得百分之50，合作期間110年4月15日至112  
22 年4月14日。嗣本院111年度中小字第4288號判決認定雙方已  
23 於110年11月14日終止系爭合作契約。

24 (五)原告與被告廖松旺於112年9月17日簽署系爭協議書，並於11  
25 2年12月21日本院112年度上移調字第556號調解成立，調解  
26 成立內容：被告廖松旺同意提供系爭336-2土地6米道路，供  
27 原告及系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物之租客通行，  
28 原告同意系爭20-19建物自112年9月17日起由被告廖松旺出  
29 租，租金由被告廖松旺收取，以此作為原告通行權上開土地  
30 之對價。

31 (六)系爭20-17建物於112年5月至8月出租給訴外人賴永豪、系爭

01 20-19建物於109年4月15日至112年8月15日出租給訴外人蘇  
02 瑞芳、系爭20-21建物於109年4月15日至111年12月31日出租  
03 給訴外人蒙地拿臺中分公司、系爭20-23建物於110年5月15  
04 日至111年1月15日出租給訴外人何國榮，並由各該承租人繳  
05 納租金。

06 (1)系爭20-17建物自112年5月至8月共4個月之租金16萬元，由  
07 訴外人賴永豪匯款至被告松之松公司帳戶；系爭20-19建物  
08 自110年11月15日至111年4月15日共5個月之租金12萬7500  
09 元，及自112年5月15日至112年8月15日共4個月之租金15萬2  
10 000元，均由訴外人蘇瑞芳開立遠期支票交付被告廖松旺，  
11 再存入被告松之松公司帳戶兌現；系爭20-21建物自110年11  
12 月15日至111年12月31日共13.5個月之租金84萬8570元，由  
13 訴外人蒙地拿臺中分公司匯款至被告松之松公司帳戶。被告  
14 松之松公司事實上取得上開租金。

15 (2)系爭20-23建物自110年11月15日至111年1月15日共2個月之  
16 租金4萬7000元及共2個月之押租金4萬7000元，由訴外人何  
17 國榮匯入被告廖松旺帳戶。被告廖松旺事實上取得上開租金  
18 及押租金。

#### 19 四、兩造爭執之事項

20 (1)系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物之事實上處分權歸屬  
21 為何？

22 (2)系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物之租金歸屬為何？

23 (3)原告依民法第179條規定，請求被告廖松旺給付9萬4000元，  
24 及請求被告松之松公司給付128萬8070元，有無理由？

#### 25 五、本院之判斷

26 (一)系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物自110年11月15日起  
27 之事實上處分權歸屬原告

28 (1)原告為系爭336土地所有權人、被告廖松旺為系爭336-2土地  
29 所有權人。系爭20-11、20-13、20-15建物坐落於系爭336-2  
30 土地，系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物坐落於系爭33  
31 6土地。而系爭7建物係由訴外人豐碩企業社出資興建，嗣原

01 告、被告廖松旺於109年4月15日與訴外人豐碩企業社簽訂10  
02 9年4月15日地上物買賣契約書，約定由原告、被告廖松旺以  
03 價金750萬元向訴外人豐碩企業社購買系爭7建物。嗣被告松  
04 之松公司於109年4月24日完成設立登記（實收資本額總額80  
05 0萬元，登記負責人為被告廖松旺，監察人為原告），原  
06 告、被告廖松旺各出資400萬元匯入被告松之松公司帳戶，  
07 再由被告松之松公司帳戶將系爭7建物之買賣價金750萬元匯  
08 給訴外人豐碩企業社等情，此有系爭336、336-2土地登記第  
09 一類謄本、109年4月15日地上物買賣契約書暨地籍圖謄本、  
10 被告松之松公司設立登記表在卷可稽（見本院卷第111至11  
11 6、181至189、235至237頁），且為兩造所不爭執。是系爭7  
12 建物既由訴外人豐碩企業社出資興建，即由訴外人豐碩企業  
13 社取得事實上處分權，嗣原告、被告廖松旺以價金750萬元  
14 向訴外人豐碩企業社購買系爭7建物，而價金支付之方式已  
15 由原告、被告廖松旺各出資400萬元匯入被告松之松公司帳  
16 戶，再由被告松之松公司帳戶將750萬元匯予訴外人豐碩企  
17 業社，則系爭7建物之事實上處分權即由原告、被告廖松旺  
18 取得。

19 (2)又原告與被告廖松旺於110年4月15日簽署系爭合作契約，約  
20 定原告、被告廖松旺各出資375萬元，合作內容為系爭7建物  
21 之出租事宜，由被告廖松旺管理系爭20-11、20-13、20-15  
22 建物，原告管理系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物，租  
23 金所得由兩造各分得百分之50，合作期間110年4月15日至11  
24 2年4月14日。嗣本院111年度中小字第4288號判決認定雙方  
25 已於110年11月14日終止系爭合作契約，此有系爭合作契  
26 約、前開判決附卷足憑（見本院卷第25至27、35至37頁），  
27 且為兩造所不爭執，堪認原告與被告廖松旺已約定雙方就系  
28 爭7建物之出資各為375萬元，而分別取得系爭7建物事實上  
29 處分權2分之1之權利，並由被告廖松旺負責管理系爭20-1  
30 1、20-13、20-15建物出租事宜，原告負責管理系爭20-17、  
31 20-19、20-21、20-23建物出租事宜。惟系爭合作契約既於1

01 10年11月14日終止，依系爭合作契約第7條約定：「雙方若  
02 無法繼續合作契約，雙方回歸持有本身土地、含本身地上物  
03 所有權及清算資產...」，則自110年11月15日起原告、被告  
04 廖松旺即應回歸持有本身所有之系爭336、336-2土地暨各該  
05 土地上之地上物，即由原告取得系爭336土地上之系爭20-1  
06 7、20-19、20-21、20-23建物之事實上處分權，另由被告廖  
07 松旺取得系爭336-2土地上之系爭20-11、20-13、20-15建物  
08 之事實上處分權。

09 (3)被告雖抗辯：就系爭20-11、20-13、20-15、20-21、20-23  
10 建物，被告松之松公司與訴外人豐碩企業社簽立109年5月1  
11 日地上物買賣契約書（金額315萬元，含5%營業稅），及就  
12 系爭20-17、20-19建物，被告松之松公司與訴外人金永豐公  
13 司簽立109年5月1日改建裝修合約書（金額472萬5000萬元，  
14 含5%營業稅），並由被告松之松公司給付價金，而取得系  
15 爭7建物之事實上處分權等語，並提出109年5月1日地上物買  
16 賣契約書、109年5月1日改建裝修合約書、總表單、工程報  
17 價單、統一發票、被告松之松公司帳戶存摺明細、臺灣臺中  
18 地方檢察署113年度偵字第41773號不起訴處分書為證（見本  
19 院卷第143至149、207至217、315至317頁）。然參諸證人即  
20 訴外人豐碩企業社負責人葉豐榮於檢察事務官詢問時證稱：  
21 （提示109年4月15日地上物買賣契約書）系爭7建物我當時  
22 是賣給廖松柏、廖松旺他們兄弟二人，我當初是跟他們約定  
23 750萬元...簽二份合約這件事（即109年5月1日地上物買賣  
24 契約書、109年5月1日改建裝修合約書）我不了解，這是我  
25 太太跟他們兄弟二人談的等語（見本院卷第379至380頁）；  
26 證人即葉豐榮之配偶葉玉玲於檢察事務官詢問時證稱：（提  
27 示109年5月1日地上物買賣契約書）廖松旺說要我們配合他  
28 們，所以改用松之松公司的名義跟豐碩企業社簽這份合約，  
29 後來我們又把豐碩企業社註銷掉了...（提示109年5月1日改  
30 建裝修合約書）這是廖松旺跟我說要我們配合他們，這是配  
31 合松之松公司開發票的事情才簽約的，450萬的發票是配合

01 廖松旺開立的...這些事我不知道廖松柏是不是知情等語  
02 (見本院卷第384頁)，足見系爭7建物確由原告、被告廖松  
03 旺以價金750萬元向訴外人豐碩企業社購買，至於109年5月1  
04 日地上物買賣契約書、109年5月1日改建裝修合約書，僅係  
05 訴外人豐碩企業社、金永豐公司依被告廖松旺之要求配合被  
06 告松之松公司開立發票一事，而形式上簽署，並非實際存在  
07 之契約關係，被告前揭所辯，自無可採。另觀之臺灣臺中地  
08 方檢察署113年度偵字第41773號不起訴處分書記載之內容  
09 (見本院卷第143至149頁)，亦未認定系爭7建物事實上處  
10 分權之權利歸屬，尚無從執為對被告有利之認定。

11 (二)系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物自110年11月15日起  
12 之租金歸屬原告(系爭20-19建物另自112年9月17日起之租  
13 金歸屬被告廖松旺)

14 (1)系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物自110年11月15日起  
15 之事實上處分權歸屬原告，已如前述，則系爭20-17、20-1  
16 9、20-21、20-23建物自斯時起收取之租金即應歸屬原告。  
17 此觀諸原告與被告廖松旺於112年9月17日簽署之系爭協議書  
18 記載：①112年9月17日起，系爭20-19建物房租租金補貼被  
19 告廖松旺，被告廖松旺須提供系爭336-2土地進出6米道路供  
20 系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物房客人車進出，不得  
21 異議。②112年9月起，系爭20-19建物房租應給付被告廖松  
22 旺，其餘系爭20-17、20-21、20-23建物房租應付給原告，  
23 房租租金不得匯入被告松之松公司(見本院卷第39頁)；及  
24 本院112年度上移調字第556號調解成立內容：被告廖松旺同  
25 意提供系爭336-2土地6米道路，供原告及系爭20-17、20-1  
26 9、20-21、20-23建物之租客通行，原告同意系爭20-19建物  
27 自112年9月17日起由被告廖松旺出租，租金由被告廖松旺收  
28 取，以此方式作為原告通行權上開土地之對價(見本院卷第  
29 41至43頁)。可知原告與被告廖松旺特別約定自112年9月17  
30 日起被告廖松旺同意提供系爭336-2土地6米道路供系爭20-1  
31 7、20-19、20-21、20-23建物之租客通行，原告則同意系爭

01 20-19建物自112年9月起由被告廖松旺出租，租金由被告廖  
02 松旺收取，以此方式作為原告通行權系爭336-2土地6米道路  
03 之對價，其餘系爭20-17、20-21、20-23建物房租應付給原  
04 告等情，益徵原告與被告廖松旺之間對於系爭20-17、20-1  
05 9、20-21、20-23建物之租金應由原告收取一節，並無異  
06 議，僅其中系爭20-19建物，經原告同意自112年9月起由被  
07 告廖松旺出租並收取租金，作為原告通行系爭336-2土地6米  
08 道路之對價。

09 (2)又系爭20-17建物自112年5月至8月共4個月之租金16萬元，  
10 由訴外人賴永豪匯款至被告松之松公司帳戶；系爭20-19建  
11 物自110年11月15日至111年4月15日共5個月之租金12萬7500  
12 元，及自112年5月15日至112年8月15日共4個月之租金15萬2  
13 000元，由訴外人蘇瑞芳開立遠期支票交付被告廖松旺，再  
14 存入被告松之松公司帳戶兌現；系爭20-21建物自110年11月  
15 15日至111年12月31日共13.5個月之租金84萬8570元，由訴  
16 外人蒙地拿臺中分公司匯款至被告松之松公司帳戶，被告松  
17 之松公司事實上取得上開租金。另系爭20-23建物自110年11  
18 月15日至111年1月15日共2個月之租金4萬7000元及共2個月  
19 之押租金4萬7000元，由訴外人何國榮匯入被告廖松旺帳  
20 戶，被告廖松旺事實上取得上開租金及押租金等情，為兩造  
21 所不爭執。惟系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物自110  
22 年11月15日起之租金既應歸屬原告（系爭20-19建物另自112  
23 年9月17日起之租金歸屬被告廖松旺），是被告松之松公  
24 司、廖松旺取得上開租金或押租金之利益，並無法律上之原  
25 因，致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被  
26 告廖松旺返還9萬4000元（計算式：4萬7000元+4萬7000元=9  
27 萬4000元），及請求被告松之松公司返還128萬8070元（計  
28 算式：16萬元+12萬7500元+15萬2000元+84萬8570元=128萬8  
29 070元），核屬有據。

30 (3)被告雖抗辯：系爭20-17、20-19、20-21、20-23建物於110  
31 年11月15日至111年1月15日之租金，原告與被告廖松旺已結

01 算完畢，並轉帳匯款至原告及其配偶陳慧寬薪資帳戶等語，  
02 然此為原告所否認。而觀之被告所提出被告松之松公司110  
03 年收支明細帳、110年11月及12月支出報表、110年11月及12  
04 月支出計算明細更正、被告松之松公司、廖松旺之帳戶存摺  
05 轉帳明細、存款交易明細（見本院卷第151至161、219至22  
06 3、313、327至369頁），其中被告松之松公司110年收支明  
07 細帳、110年11月、12月份支出報表僅係單純以電腦繕製之  
08 表格，並無製作人之署名或經會計師查核認證，又被告松之  
09 松公司、廖松旺之帳戶存摺轉帳明細、存款交易明細，經標  
10 示之各該轉出款項有註明補差額、薪資或未註明轉帳原因等  
11 不一而足，與前揭被告松之松公司、廖松旺應返還予原告之  
12 各該租金關連性為何均未可知，被告前揭所辯結算完畢之  
13 情，尚難憑採。

14 (4)又被告另抗辯：因原告未向被告松之松公司買回資產及辦理  
15 股權移轉，111年起之租金原告與被告廖松旺尚未結算，原  
16 告與被告廖松旺仍共同經營管理系爭7建物，被告松之松公  
17 司亦繼續發放股利予原告，原告廖松柏應歸還被告於111年1  
18 月至114年6月每月超收租金2萬6071.5元，又原告於111年1  
19 月至112年9月使用系爭336-2土地6米巷道出入，應支付被告  
20 廖松旺每月1萬元共21萬元，另原告於111年1月至114年6月  
21 對帳結清期間，應支付被告松之松公司每月固定支出、營業  
22 所得稅及記帳費，被告廖松旺及松之松公司均以之主張抵銷  
23 等語。然系爭合作契約已於110年11月14日終止，業如前  
24 述，則原告與被告廖松旺自斯時起已無共同經營管理系爭7  
25 建物之情，至觀之被告所提出被告松之松公司帳戶存摺轉帳  
26 明細（見本院卷第225至226頁），其中固有經註記為「廖松  
27 柏股利」之轉帳款項，惟無從知悉其計算及發放基礎。另被  
28 告抗辯原告111年1月至114年6月超收租金，111年1月至112  
29 年9月使用系爭336-2土地6米巷道出入等節，均未提出任何  
30 證據以實其說，亦未敘明原告有何應支付被告松之松公司相  
31 關費用支出之依據，其所為抵銷抗辯，自難憑採。

01 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
03 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
04 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
05 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
06 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
07 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2  
08 03條分別定有明文。本件原告向被告廖松旺、松之松公司請  
09 求返還不當得利，係以給付金錢為標的，且無確定期限，又  
10 未約定利率，則其請求被告廖松旺自起訴狀繕本之翌日即11  
11 3年8月3日起（見本院卷第95頁），被告松之松公司自民事  
12 追加被告繕本送達之翌日即113年9月26日起（見本院卷第17  
13 7頁），均至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利  
14 息，洵屬正當。

15 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告廖松旺給付9  
16 萬4000元，及自113年8月3日起至清償日止，按週年利率百  
17 分之5計算之利息，另請求被告松之松公司給付128萬8070  
18 元，及自113年9月26日起至清償日止，按週年利率百分之5  
19 計算之利息，均為有理由，應予准許。

20 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條  
21 第2項規定核無不合，爰酌定相當之擔保金宣告之，被告陳  
22 明願供擔保聲請宣告免為假執行，與民事訴訟法第392條第2  
23 項規定核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
25 審酌後認與於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘  
26 明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
29 民事第四庭 法 官 林依蓉

30 上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

03 書記官 吳韻聆