

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2564號

原告 李芝蓉

訴訟代理人 洪國欽律師

被告 允赫工業股份有限公司

法定代理人 潘學恩

訴訟代理人 陳盈壽律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年3月17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

一、原告主張：原告與訴外人張綺珮於民國110年7月1日取得坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭土地）所有權，權利範圍各2分之1。被告公司為申請特定工廠納管，乃於111年間向原告及張綺珮租賃系爭土地以設立第二工廠，兩造以口頭成立租賃契約，以每月租金新臺幣（下同）36萬元，由被告公司承租系爭系爭土地及其上建物全部範圍，被告公司應於每月月底給付租金。豈料，被告公司自111年1月使用系爭土地興建第二廠房後至113年8月底，共計32個月，從未給付租金，合計積欠原告部分之租金已達576萬元【計算式：月租18萬元×32個月＝積欠租金576萬元】。原告依民法第439條前段之規定及系爭租約之約定，自得請求被告公司給付積欠租金576萬元。退步言之，若認本件兩造間並未存有租賃契約，則被告公司自111年1月起占有系爭土地而受有相當於租金之不當得利，依民法第179條之規定，原告亦得請求被告公司給付類似於租金之不當得利

576萬元。爰依系爭租賃契約之約定及民法第439條前段、第179條之規定，請求：(1)被告公司應給付原告576萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告公司抗辯：被告公司否認有與原告及訴外人張綺珮以口頭就系爭土地及廠房以每月租金36萬元成立租賃契約，亦否認自申請特定工廠登記後有占有使用系爭土地及廠房之情。又系爭土地之地主張綺珮為被告公司負責人之配偶，茲因原告為增加系爭土地價值而欲申辦特定工廠登記，而申辦資格須105年5月19日前已設立登記之公司始可申辦，故原告才會與張綺珮商議以被告公司名義申辦特定工廠登記，自難謂被告公司受有營業工廠之利益，故原告請求類似租金之不當得利576萬元，實無理由。而依本院113年度訴字第781號張綺珮對訴外人翔泓生技文創股份有限公司（下稱翔泓公司）請求給付租金之民事確定判決中，已認定系爭土地及廠房全部自110年10月起至113年8月底止係由原告與張綺珮共同出租予翔泓公司（被告公司擔任監察人），且系爭土地及廠房全部均由翔泓公司占有使用。另原告曾以翔泓公司積欠系爭土地及廠房之租金382萬元為由，向本院聲請核發支付命令，則原告自無可能於重疊期間將系爭土地同時出租予被告公司使用，亦證本件原告請求實無可採等語。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)若受不利判決，被告公司願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院所為判斷：

（一）本件兩造不爭執之事項：

1、原告李芝蓉與張綺珮於110年6月5日以總價177,488,000元，共同購買臺中市○○區○○段000○○○○地號土地（即系爭土地）及其上238建號門牌臺中市○○區○○路0段000巷000號建物（即系爭廠房），權利範圍各2分之1，並於110年7月1日取得所有權登記（見本院卷一第19至20、21至25、213至224、423至428頁）。

01 2、被告公司係於99年4月27日經核准設立，董事長為潘學
02 恩，其配偶張綺珮為監察人（見本院卷一第27至29、71至
03 77、79、203至204、297至301頁）。

04 3、原告出資480萬元、黃棟財出資100萬元、被告公司出資50
05 0萬元、劉承翰出資400萬元，於110年7月9日成立翔泓公
06 司，並經全體股東決議推由原告擔任董事長、黃棟財擔任
07 董事、被告公司擔任監察人（見本院卷一第189至191
08 頁）。其後，劉承翰增加出資100萬元，黃棟財則退出並
09 將其股份轉讓予陳弘原，後續另有林惠敏、賴詳貴加入各
10 出資100萬元（見本院卷一第303至307頁）。翔泓公司經
11 全體股東決議，向原告及張綺珮承租系爭土地及廠房，以
12 共同經營事業所用。

13 4、原告及張綺珮於110年間與翔泓公司以口頭成立「廠房暨
14 土地租賃契約」，由原告與張綺珮將系爭土地及廠房出租
15 予翔泓公司，雙方約定每月租金36萬元，租賃期間自110
16 年10月起至113年8月底，承租範圍為系爭土地及廠房全部
17 等情，業經本院113年度訴字第781號民事判決確定（見本
18 院卷一第494至501頁）。

19 （二）原告主張兩造間就系爭土地及廠房有以口頭成立不定期租
20 賃關係，每月租金36萬元，而被告公司自111年1月起至11
21 3年8月止共計32個月未依約給付租金，原告應有部分比例
22 2分之1，被告應依系爭租約及民法第436條前段規定給付
23 租金576萬元【計算式：360,000元×32個月×1/2＝5,760,0
24 00元】予原告等情，被告則否認兩造間有租賃關係存在，
25 並以前詞置辯。經查：

26 1、本件原告雖以被告公司負責人潘學恩在翔泓公司113年3月
27 15日董事會議中所稱：「好，等一下，我打岔，這個你要
28 哪一邊都沒關係，你要那一邊受面也沒關係。」、「如果
29 今天劃一半，你要那一半，我允赫也OK，也贊成，我沒意
30 見。」等語（見本院卷一第291頁），據以主張兩造間就
31 系爭土地及廠房有租賃關係存在。然由其對話內容可知，

01 潘學恩係以系爭土地共有人張綺珮代表之立場，與原告就
02 系爭土地及廠房之權利劃分進行討論，並無從據此認定兩
03 造間有系爭土地及廠房之租賃關係存在。而由原告所提出
04 之翔泓公司113年3月15日董事會議錄音及譯文（見本院卷
05 一第291至295頁），潘學恩所稱：「現在這個問題不是地
06 主的問題，這個是公司跟地主租地問題。」（見本院卷一
07 第291頁），亦無從據以認定係指被告公司向原告承租系
08 爭土地及廠房之意。

09 2、再由前開對話錄音譯文中，原告稱：「我曾經在LINE上面
10 要求地主來出面，來劃分房地使用權。」，張綺珮回：

11 「你沒有要求，你只有貼一張貼紙說那邊歸還給我，然後
12 那邊你的…然後現在（113年）1月31你搬走了嗎？」，原
13 告稱：「好，沒關係。」等內容（見本院卷一第291
14 頁），僅可認原告曾要求與張綺珮、潘學恩夫妻就系爭土
15 地及廠房如何劃分各自之房地使用權進行討論，尚難以此
16 即謂兩造間有就系爭土地及廠房成立租賃關係。而依張綺
17 珮於另案所提出之民事擴張訴之聲明暨準備書(三)狀所載
18 （見本院卷一第269至289頁），張綺珮對於翔泓公司在該
19 案中所主張其與原告間有協議將系爭土地及廠房從中剖
20 半，北向由張綺珮使用，南向由原告經營翔泓公司使用等
21 情，業經否認屬實，則原告以此主張被告公司有依該劃分
22 各自使用區域占有使用乙節，亦屬無據。

23 3、依據證人即翔泓公司股東黃棟財之子黃建鈞、證人即被告
24 公司負責人潘學恩、證人即翔泓公司股東及總經理劉承翰
25 於另案審理中之下列證述內容，佐以被告公司申請二廠納
26 管時提出之工廠改善計畫（見本院卷一第391、420頁），
27 記載其產業類別及主要產品為09飲料製造業、092非酒精
28 飲料、0920非酒精飲料（包裝飲用水），由此可知，當初
29 係黃建鈞先向潘學恩提議利用系爭土地經營文創水事業，
30 經原告、黃建鈞、潘學恩、劉承翰達成投資創業之共識
31 後，即由原告、被告公司、黃棟財、劉承翰共同出資成立

01 翔泓公司，並由原告與張綺珮共同出面購買系爭土地及廠
02 房，再出租予翔泓公司使用等情。

03 (1)證人黃建鈞於另案審理中證稱：翔泓公司設立時伊有參
04 與，那時候剛好有做文創水的機會，伊就找潘學恩討論在
05 伊工廠隔壁之系爭土地可以使用，看有沒有興趣做瓶裝水
06 投資及建廠的動作，後來是由潘學恩跟原告共同購買系爭
07 土地再出租給翔泓公司使用；廠房全部都由翔泓公司使
08 用，沒有劃分區域等語（見本院卷第233至236頁）。

09 (2)證人潘學恩於另案審理中證稱：當初係伊與原告去購買系
10 爭土地，共同經營翔泓公司，被告公司出資部分由張綺珮
11 當土地代持有人，因為原告有經營瓶裝水經驗，經過翔泓
12 公司股東討論評估有共識後，向地主承租系爭土地及廠房
13 以經營翔泓公司；伊有跟原告在被告公司辦公室口頭確認
14 翔泓公。

15 (3)證人劉承翰於另案審理中證稱：當初原告打電話跟伊說黃
16 建鈞提議要做造型礦泉水邀伊參加，並由原告跟張綺珮共
17 同去購買系爭土地及廠房；後來取得廠房有生產使用；翔
18 泓公司為取得系爭廠房之使用，有經過全體股東同意等語
19 （見本院卷一第241至246頁）。

20 4、依據特定工廠登記辦法第2條規定，未登記工廠於105年5
21 月19日前已從事物品製造、加工，且申請時仍持續中之未
22 登記工廠，至遲應於111年3月19日前向工廠所在地之直轄
23 市、縣（市）主管機關申請納管（見本院卷一第45頁）。
24 而被告公司係於99年4月27日成立，翔泓公司係於110年7
25 月9日始成立，業如前述。而依臺中市政府經濟發展局114
26 年11月21日中市經工字第1140079741號函暨檢送之相關申
27 請資料（見本院卷一第387至466頁）所示，被告公司於11
28 1年1月19日以「允赫公司二廠」申請納管，業經臺中市政
29 府經濟發展局於112年2月20日以府授經工字第1110836810
30 號函核准受理納管，並於112年1月17日提出工廠改善計畫
31 （見本院卷一第57頁）。依此推論，原告與被告公司、黃

01 棟財、劉承翰所成立之翔泓公司，為在系爭土地及廠房從
02 事造型瓶裝水之生產事業，自無法逕以該公司名義申請特
03 定工廠登記，而被告公司符合前開規定得申請工廠納管，
04 且被告公司亦為翔泓公司出資股東並擔任監察人，則翔泓
05 公司以被告公司二廠名義申請納管以便共同經營事業，洵
06 屬合理可信。

07 5、本件原告主張本件被告公司與翔泓公司是以互利方式，由
08 翔泓公司出資，被告辦理特別工廠登記納管，以共同經營
09 瓶裝水事業等情，已與證人黃建鈞、潘學恩、劉承翰前開
10 證述內容不相符合；且由翔泓公司股東名簿（見本院卷一
11 第303頁）所示，翔泓公司成立時，被告公司出資500萬
12 元，係最大股東，依次為原告出資480萬元、劉承翰出資4
13 00萬元、黃棟財出資100萬元，其餘股東原告出資480萬
14 元；若依原告所述，兩造是以互利方式進行合作，且被告
15 公司有向原告承租系爭土地及廠房使用，則被告公司何須
16 再行投入大額資金入股翔泓公司，故原告前開主張，要難
17 採信。

18 6、至於，證人即翔泓公司股東及倉管林惠敏雖於本院審理中
19 證稱：伊知道系爭土地出租的事情，因為潘學恩說如果被
20 告公司承租靠近大門範圍面積3分之2，他是不夠用的，所
21 以要翔泓公司搬出去，當時雙方是口頭上在講，如果等被
22 告公司納管通過的話，就開始算承租費用，就是被告公司
23 跟原告承租之費用；關於出租範圍伊不知道，出租時間，
24 當時是提到20年，這是伊於112年左右聽到；伊知道系爭
25 土地有出租予翔泓公司，但被告公司也有使用；翔泓公司
26 在系爭土地有辦公室，也有購買一部分生產瓶裝水設備，
27 但沒有自己生產瓶裝水，而是幫被告公司代工生產瓶裝水
28 之代工廠；被告公司有1台機器不符合食品法規，就退回
29 去隔壁機械廠，翔泓公司就自己花錢再買1台機器，提供
30 給被告公司生產瓶裝水使用等語（見本院卷二第64至68
31 頁）。

01 7、然由證人林惠敏前開證述可知，證人林惠敏之資訊來源係
02 於112年左右在股東閒聊時聽聞所得，核與原告主張被告
03 公司係於111年1月間即承租系爭土地及廠房使用乙節已有
04 相當時間，若被告公司確實有向原告承租系爭土地及廠房
05 使用，何以證人林惠敏對於承租範圍、租賃期間、租金數
06 額等重要細節毫無所悉，亦未向原告追問；再者，被告公
07 司申請工廠特登納管之時間係於111年1月19日，並於112
08 年2月20日經臺中市政府經濟發展局核准納管，業如前
09 述，則依證人林惠敏所述，被告公司申請納管通過即應開
10 始計算承租費用，何以在其於112年左右聽聞時仍對於兩
11 造間之承租細節並無所悉；況且，證人林惠敏所稱翔泓公
12 司並未直接生產瓶裝水，而係幫被告公司生產瓶裝水之代
13 工廠乙節，核與其配偶即證人劉承翰前開證述內容明顯不
14 符，則證人林惠敏前開證述，尚難遽以採為有利於原告主
15 張之具體事證。

16 8、再就證人即翔泓公司前員工林若言（原名王凱麗）於本院
17 審理中證稱：伊於112年8月到職，114年6月離職，擔任現
18 場人員，負責貼翔泓公司標籤及飲用水之包裝，翔泓公司
19 成立後有實際上線生產飲用水，也有對外銷售；原告說我
20 們生產用的機器及閒置的機器都是被告公司的；原證9之
21 廠房配置圖（見本院卷一第147頁）上有點點的地方都沒
22 有在使用，只有大斜叉部分是工作區，被告公司機器放在
23 該廠房配置圖左上角之作業廠房；翔泓公司辦公室有在系
24 爭土地；在伊工作期間，被告公司沒有人現場上班；伊
25 每日例行工作，會去擦拭被告公司生產瓶裝水所用之吹瓶
26 機，另外還有其他設備，有被告公司的，也有翔泓公司的
27 等語（見本院卷二第69至72頁）。

28 9、依證人林若言所述，翔泓公司有實際上線生產飲用水對外
29 銷售，顯與證人林惠敏前開所述僅係幫被告公司代為生產
30 瓶裝水之代工廠乙節，大相逕庭；再者，證人林若言就系
31 爭廠房內之機器其所有權歸屬，均係源自原告所告知，並

01 非其親身見聞或親自查證，則其證述之可信度已然可議；
02 復以，依證人林若言所述，被告公司閒置機器放置處所，
03 係位於系爭廠房配置圖左上角之作業廠房，該區域範圍不
04 大，且平日並無被告公司人員在現場上班，則原告與被告
05 公司間就系爭土地及廠房是否確實有租賃關係存在，令人
06 存疑。緣此，本件尚難逕依證人林若言及林惠敏之前開證
07 述內容，遽以認定原告主張兩造間就系爭土地及廠房有租
08 賃關係存在等情。

09 10、從而，原告主張兩造間就系爭土地及廠房有以口頭成立不
10 定期租賃關係等情，尚難遽以認定為真。則原告依系爭租
11 約及民法第436條前段規定，請求被告給付自111年1月至1
12 13年8月共32個月之未付租金576萬元，洵屬無據，要難准
13 許。

14 (三) 另原告主張被告公司無權占用系爭土地及廠房而受有相當
15 於租金之不當得利，原告按其應有部分比例2分之1，依不
16 當得利之法律關係，請求被告公司給付自111年1月起至11
17 3年8月止之期間相當於租金之不當得利576萬元等情，亦
18 經被告公司否認屬實，並以前詞置辯。經查：

19 1、依據翔宏公司113年3月15日董事會議錄音譯文（見本院卷
20 一第291至293頁）所示，原告稱：「我曾經在LINE上面要
21 求地主來出面，來劃分房地使用權。」、「然後你現在可
22 以馬上去測量，我空出來的地方，幾分之幾？」（見本院
23 卷一第291頁），潘學恩稱：「你說要空出哪邊？」，原
24 告稱：「你看哪邊阿，你們有沒放的阿」、「像你講的
25 阿，沒有劃分之前，我沒有辦法去說明這塊地是我的，但
26 也沒有辦法去證明這是你的。」，潘學恩稱：「好，阿所
27 以照你這個意思也沒關係，我認同，所以你現在你裡面擺
28 著的我都可以動就對了？」，原告稱：「可以」，潘學恩
29 稱：「好，那我明天叫人來拆」，原告稱：「好，可以」
30 （見本院卷一第293頁）。

31 2、由前開原告與潘學恩及張綺珮夫妻間之對話內容可知，其

01 等間僅係就系爭共有土地及其上廠房之分管使用範圍進行
02 討論，尚不足以認定潘學恩有承認被告公司占有使用系爭
03 土地及廠房之情。且依被告公司提出之翔泓公司114年5月
04 26日臨時股東會會議紀錄（見本院卷一第335至338頁），
05 原告以該次會議主席身分報告翔泓公司當時之財務及營運
06 狀況（包括資金不足、股東間信任問題及經營環境困
07 難），並表示「因股東之一暨時任監察人允赫公司負責人
08 潘學恩欲將允赫公司進駐翔泓公司目前之營業場地並進行
09 擴廠計畫，但因雙方協商還未果…」（見本院卷一第336
10 頁），依此推論，被告公司係於斯時始有進駐系爭土地及
11 廠房之計畫，則原告主張被告自111年1月起即占有使用系
12 爭土地及廠房等情，即屬無據。

13 3、原告固據提出地豐有限公司（下稱地豐公司）111年1月6
14 日111年度地豐證字第010622號出廠證明（其上記載：工
15 程名稱-允赫工業有限公司、施工地址-臺中市○○區○○
16 路○段000巷000號，見本院卷一第309頁）、興祐實業有
17 限公司（下稱興祐公司）電子發票證明聯（見本院卷一第
18 311頁）、系爭廠房內之機器照片（見本院卷一第313頁）
19 等事證，主張被告有於111年間購買裝潢材料在系爭土地
20 占用部分為裝潢施工，亦有將其所購買之機具放置於系爭
21 土地，並以系爭土地及廠房辦理工廠特別登記，而有占用
22 系爭土地及廠房等情。惟由被告所提出翔泓公司股東間之
23 LINE群組對話紀錄（見本院卷一第343、346至348、350至
24 353、356至360、364、366至367、369至374、376至378
25 頁）及原告與張綺珮間之LINE對話紀錄（見本院卷一第34
26 4至345、349、354至355、361至363、365、368、375、
27 頁）可知：

28 (1)原告於翔泓公司股東間LINE群組稱：「各位看一下這是壓
29 縮機議價後的確定價格」、「（興祐公司110年8月18日報
30 價單）大家看一下沒有問題的話我今天要蓋章給對方了」
31 （見本院卷一第343頁），及於110年8月18日傳送前開報

01 價單予張綺珮（見本院卷一第344頁）；而前開「興祐公
02 司110年8月18日報價單」，其上所載之品名規格、數量、
03 未稅單價、未稅金額及議價後含稅金額，核與原告所提出
04 之前開「興祐公司電子發票證明聯」（見本院卷一第311
05 頁）其上所載之品名、數量、單價、金額均屬相同。則被
06 告公司抗辯該空氣壓縮機及相關設備係翔泓公司所購置使
07 用等情，即非無據。

08 (2)再由前開原告與張綺珮間之對話紀錄所示，原告就翔泓公
09 司所訂購之各項物品均係要求張綺珮以被告公司名義轉帳
10 付款；佐以，原告於111年1月18日向張綺珮稱：「目前辦
11 理特登何小姐今天送案件上去資料都已補齊此廠列為允赫
12 二廠」（見本院卷一第373頁），及原告於112年6月28日
13 向張綺珮及潘學文稱：「@張綺珮@潘學恩我可以用允赫
14 的身份去上課嗎」（見本院卷一第377頁）、「我的職稱
15 我會寫允赫的倉庫管理人員」（見本院卷一第378頁）等
16 語可知，原告對於翔泓公司以「允赫二廠」名義向主管機
17 關申請特別工廠登記列管之事均有所悉，且曾以被告公司
18 員工名義受訓上課，則被告抗辯前開地豐公司出廠證明、
19 興祐公司電子發票證明聯及系爭廠房內之相關機具，均係
20 翔泓公司所訂購及使用，僅因原告為辦理工廠特登之需求
21 而將購買證明開立予被告公司等情，即屬可信。

22 4、再者，依原告於111年1月18日向張綺珮稱：「目前辦理特
23 登何小姐今天送案件上去資料都已補齊此廠列為允赫二
24 廠」等語（見本院卷一第373頁）；參諸證人林若言於本
25 院審理中證稱：在伊於112年8月至114年6月在翔泓公司工
26 作期間，被告公司沒有人在現場上班等語（見本院卷二第
27 69至72頁），及依翔泓公司114年5月26日臨時股東會會議
28 紀錄（見本院卷一第335至338頁）所載，該次股東會經出
29 席股東做成決議，翔泓公司於114年5月31日暫停營運，待
30 他日股東再另行討論是否恢復營運（見本院卷一第338
31 頁）；佐以原告於113年3月29日向臺中市政府經濟發展局

01 提出之陳情書（見本院卷一第461至462頁），原告並未否
02 認曾於111年簽署同意書，將系爭土地及廠房提供予被告
03 公司辦理食品工廠特登納管乙事，僅稱係因原本已經通過
04 之納管特登食品廠將拆離搬遷，另作他項行業使用，與當
05 初所簽署同意之行業不同，乃表明不再同意提供系爭土地
06 及廠房予被告公司辦理特登納管等語。由此可知，被告公
07 司以二廠名義在系爭土地及廠房申請工廠特登納管，應係
08 為供翔泓公司經營事業所用，否則原告何來權限可以自行
09 決定特登納管之食品廠拆離搬遷事宜另供他項行業使用。
10 因此，原告以被告公司在系爭土地及廠房申請特登納管乙
11 事，據以主張被告公司有無權占用系爭土地及廠房之情，
12 核屬無據，要難採信。

13 5、另就被告公司於112年12月28日發送予翔泓公司之律師函
14 （見本院卷一第161至163頁）及於113年3月15董事會後寄
15 發予翔泓公司之存證信函（見本院卷一第319至321頁），
16 主要係謂：翔泓公司所在地係在被告公司名義向主管機關
17 申請納管之工廠廠址內，而被告公司業已委託代辦業者提
18 出工廠改善計畫，其中產業類別部分載明為「一般製造
19 業」，刻正待主管機關核定中，因食品加工業並非被告公
20 司工廠改善計畫中所列產業類別，當時正待主管機關核定
21 中，故被告公司先於112年12月1日發函通知翔泓公司停止
22 製造包裝飲用水等相關食品業務，並要求翔泓公司於113
23 年1月31日前停止經營食品加工業務；又因翔泓公司未經
24 被告公司同意，另行分租系爭廠房予其他公司營運，併予
25 要求於113年1月31日前命該等公司撤離。依其文義可知，
26 被告公司僅係限期要求翔泓公司在主管機關核定前停止經
27 營非申請產業類別之業務並要求分租之其他公司撤離，而
28 非要求翔泓公司應自系爭土地及廠房搬遷撤離之意。

29 6、至於，證人林若言雖於本院審理中證稱：被告公司機器
30 （即指吹瓶機及其他設備）放在該廠房配置圖左上角之作
31 業廠房等語。惟張綺珮於114年6月19日執本院113年度訴

字第781號給付租金事件民事確定判決，聲請查封翔泓公司所有之動產，經本院民事執行處以114年度司執字第90761號查封系爭廠房內之CMA-4000S全自動小口瓶PET拉吹機1臺、全自動活性碳過濾機1台、全自動軟化過濾機1台後，翔泓公司股東劉承翰即於114年7月18日對張綺珮提起第三人異議之訴，主張前開查封機器設備係其所有並提出機械買賣契約書及匯款證明為據，此有民事起訴狀（見本院卷二第17至23頁）、本院113年度訴字第781號民事判決（見本院卷二第24至31頁）、本院封條（見本院卷二第32頁）、劉承翰與嘉明機械股份有限公司於113年5月3日簽訂之機械買賣契約書（見本院卷二第33至34頁）、彰化第六信用合作社跨行匯款回條（見本院卷二第35頁）、劉承翰與喬鴻國際股份有限公司於113年5月8日簽訂之合約書（見本院卷第36至42頁）在卷可稽。由此可見，證人林若言所稱屬於被告公司之機械設備，極有可能係股東劉承翰另案主張屬其所有之機械設備，且就系爭機械設備之所有權歸屬，並非證人林若言親自見聞，而係聽聞原告所告知，則原告以被告公司所有機器設備放置於系爭廠房內據以主張被告公司有無權占用系爭土地及廠房等情，亦有可議。

- 7、另原告主張被告公司與翔泓公司係基於共同經營瓶裝水事業並就所獲取利益共享之關係，而被告公司因資金短缺，故生產瓶裝水之機器，係由被告公司向原告借貸購買，被告公司乃基於此辦理特別工廠登記並同時與翔泓公司一同在系爭土地上生產瓶裝水而實際占有使用系爭土地等情，亦經被告否認，並辯稱：並未與翔泓公司共同經營瓶裝水事業，僅係翔泓公司股東，亦無因資金短缺而向原告借貸之事等語。本件原告既未提出相關事證以資證明被告公司有向其借貸資金購買生產瓶裝水機器之情，亦無法證明被告公司有與翔泓公司共同經營事業之約定；佐以，就被告公司與翔泓公司間之關係，原告業於本院審理中自承「當

01 時是為了申請納管」之情（見本院卷一第115頁），故原
02 告此部分主張，亦屬無據，無從採信。

03 8、從而，原告主張被告公司無權占用系爭土地及廠房而受有
04 相當於租金之不當得利，依不當得利之法律關係，請求被
05 告按其應有部分比例給付自111年1月起至113年8月止之期
06 間相當於租金之不當得利576萬元等情，亦屬無據，要難
07 准許。

08 （四）綜上所述，原告依系爭租約之約定及民法第439條前段之
09 規定，請求被告公司給付租金576萬元及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
11 另依民法第179條之規定，請求被告公司給付相當於租金
12 之不當得利576萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁
14 回。本件原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，即失
15 所附麗，應併予駁回。

16 四、本件事證已臻明確，原告另聲請本院依職權對原告為當事人
17 訊問及聲請傳喚證人何宜恬，欲證明被告公司有實際占有使
18 用系爭土地之情，惟因兩造均已委任律師為訴訟代理人，並
19 已就各自之主張及答辯詳為陳述及辯論，復經依原告聲請訊
20 問前開證人及調查相關事證，故本件應再行當事人訊問之必
21 要；而由臺中市政府經濟發展局114年11月21日中市經工字
22 第1140079741號函檢送之委託書（見本院卷一第453至454
23 頁）可知，證人何宜恬僅係於112年7月1日受被告公司委託
24 代為提送工廠改送計畫，並無相關事證足認其對於系爭土地
25 及廠房自111年1月起之占有使用情形有所知悉，而原告亦未
26 提出相關事證以資釋明，亦尚難認有何再行調查之必要。至
27 於，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，亦與判決結果不生
28 影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日
31 民事第六庭 法 官 巫淑芳

01 正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日
05 書記官 施玉卿