

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4857號

原告 邵麗娟

被告 帝群建設股份有限公司

法定代理人 廖德信

訴訟代理人 邱仁楹律師

梁堯清律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年4月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告法定代理人原為許利昌，嗣於訴訟繫屬後變更為廖德信，變更後之法定代理人廖德信遂於112年2月21日提出書狀聲明承受訴訟，有經濟部商業司商工登記公示資料在卷可稽，經核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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，原告起訴時原訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）48萬8,000元暨自106年4月22日起至清償日止，按年息6%計算之利息，及應自111年5月22日起至被告取得取得建築執照許可日止，按月給付原告8,

000元。復於112年2月21日當庭變更上開聲明為：被告應給付原告48萬8,000元暨自106年4月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及應自111年5月22日起至被告取得取得建築執照許可日止，按月給付原告8,000元（見本院卷第319頁），核原告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國100年2月8日簽訂合建契約書（下稱系爭契約），由原告及訴外人邵明質提供共有之坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號之土地（下稱系爭土地）予被告，被告則提供營運資金及負責興建大樓。原告於100年2月25日讓租戶遷離，並退還2個月押金，被告將系爭土地以圍籬圍起，嗣於101年12月25日兩造又簽訂合建增補契約書，惟自103年4月都更公聽會後，遲未有新進展，被告自102年12月25日後無法律上原因，限制原告對於系爭土地之使用收益權，爰依民法不當得利之規定，向被告請求回溯5年租金，並聲明：被告應給付原告48萬8,000元暨自106年4月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及應自111年5月22日起至被告取得取得建築執照許可日止，按月給付原告8,000元。

二、被告則以：系爭土地已於103年7月2日信託予板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行），並簽訂不動產信託契約書（下稱系爭信託契約），因信託關係之成立，系爭土地為信託財產，由板信銀行取得所有，信託目的包含產權管理，原告已非系爭土地之權利主體。又系爭土地已劃入臺北市○○區○○段○○段00000地號等51筆土地都市更新計畫案範圍，並由被告擔任實施者及興建人，且依更新進度執行拆除整理，原告之主張顯有誤會等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告與訴外人即其母邵郭秀卿於100年2月8日、101年12月25日、103年6月23日與被告簽訂系爭契約及合建增補契

約書，原告及邵郭秀卿提供系爭土地予被告合建，嗣邵郭秀卿將系爭土地之2分之1所有權贈與予邵明質，原告與邵明質於103年7月2日與被告簽定合建增補契約書。兩造依系爭契約之約定，於103年7月2日將系爭土地信託予板信商業銀行等事實，有土地登記第二類謄本、系爭契約、合建增補契約及臺北市大同區橋北段三小段案不動產信託契約書在卷可稽（見本院卷151頁至193頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

四、得心證之理由：

原告主張被告占有系爭土地，無法律上原因而受利益，致原告無法就系爭土地為使用收益而受有損害，自得請求被告給付相當於租金之不當得利等情，惟為被告所否認，並以前掲情詞置辯。經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。是主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任（最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參照）。又按信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，使其成為權利人，以達當事人間一定目的之法律行為而言，此觀信託法第1條規定「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產關係」之文義自明。從而信託關係成立後，於信託關係存續中，委託人既已將財產權移轉於受託人，受託人即取得信託之財產權，對於信託財產擁有管理、處分權能。而信託人因已非信託財產之權利主體，縱基於內部關係得對受託人加以指示，仍不能自己行使信託財產上之權利（最高法院97年度台上字第4265號判決意旨參照）。

(二)原告主張其得依不當得利法律關係向被告請求所受利益，依上開說明，自應就不當得利請求權存在負舉證責任。查，兩

01 造於100年2月8日簽訂系爭契約，該契約性質為合建契約，
02 即土地所有權人，提供其土地予建築商建築房屋，約定按土
03 地價值與房屋建築費用之比例，以分配房、地，此觀系爭契
04 約前言及第1條之約定即明。又依系爭契約第6條約定：「甲
05 方（即原告）同意配合乙方（即被告）將前述二筆土地信託
06 予銀行，乙方負責興建風險及營建成本，甲方同意將前述二
07 筆土地提供予乙方融資擔保。」兩造既於100年2月8日簽定
08 系爭契約，由原告提供系爭土地予被告合建房屋，又於103
09 年7月3日將系爭土地信託予板信銀行，系爭土地業劃入「臺
10 北市○○區○○段○○段00000地號等51筆土地都市更新事
11 業計畫案」範圍，由被告擔任實施者及興建人，負責整合劃
12 入計畫範圍土地及地上物，並依進度執行拆除整理，更新計
13 畫案仍繼續進行中，此有更新案件進度查詢資料可佐（見本
14 院卷第195頁），被告縱有占用系爭土地之情事，亦不構成
15 不當得利，是原告主張自101年12月25日得向被告請求相當
16 於租金之不當得利一節，並不足採。

17 (三)原告又主張於不妨礙都更申請與興建作業之進行，就系爭土
18 地可為使用收益云云。惟兩造依系爭契約第6條之約定，於1
19 03年7月2日將系爭土地信託予板信銀行，觀諸系爭信託契約
20 前言載明：「茲為甲乙雙方所簽署合建契約書及其增補契約
21 （詳附件一：合建契約及其增補契約影本，以下統稱合建契
22 約書），就臺北市○○區○○段○○段000地號等51筆土地
23 之都市更新單元範圍（詳附件二都市更新預定範圍，實際範
24 圍以台北市政府核准為準）內，經台北市政府所核准之都市
25 更新事業計畫（以下簡稱本專案）得以順利完成，甲乙雙方
26 委託丙方辦理相關信託管理事宜，爰經甲、乙、丙參方合意
27 訂立本信託契約書。」、系爭信託契約第1條約定：「丙方
28 （板信商業銀行）為本契約之受託人。」；第2條約定：「為
29 使本專案能順利興建完工取得使用執照...特委託丙方(板信
30 商業銀行)辦理下列事項：...三、包含但不限於產權管理、
31 移轉、登記、土地合併、分割、鑑定、建物滅失及續建、清

理處分。」（見本院卷第156頁），足見兩造依系爭契約之約定，已將系爭土地信託予板信銀行，且因信託關係之成立，系爭土地已成為信託財產，移轉由受託人板信銀行取得所有，系爭土地之法律上所有人即受託人板信銀行，非委託人原告。且信託目的並包含產權管理，原告已非系爭土地之權利主體，是原告上開主張，亦不足採。

(四)至原告主張依系爭信託契約第5條第6項約定，並未限制其就系爭土地為使用收益云云。然系爭土地已信託予板信銀行，已如前所述，板信銀行就系爭土地有管理等權限，況依該條第6項約定「甲、乙方同意丙方於興建過程中應配合甲方辦理有關本專案辦理都市更新及公務上興建應辦理事項，如本專案須申請拆除執照拆除地上務實、申請建造執照、土地合併、土地過戶、.....」，並未就原告是否得使用收益系爭土地為約定，是原告此部分主張，仍不足採。

(五)綜上所述，原告因信託關係已不能行使系爭土地之權利，原告以系爭土地遭被告占有請求返還不當得利云云，自屬無據，顯無理由。

五、從而，原告以系爭土地遭被告占有，依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 16 日

民事第二庭 法 官 賴秋萍

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 112 年 5 月 16 日

書記官 顏莉妹