

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第884號

原告 林明科

訴訟代理人 楊晉佳律師

李冠璋律師

被告 宇馥建設股份有限公司

法定代理人 婁成福

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國111年6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

壹、程序方面：

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；股份有限公司
之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會
另選清算人時，不在此限；公司之清算人，在執行職務範圍
內，為公司負責人，公司法第24條、第25條、第322條第1
項、第8條第2項分別定有明文。經查，被告宇馥建設股份有
限公司（原名為羽富建設股份有限公司，下稱宇馥公司）於
106年11月18日經董事會決議解散，向臺北市政府辦理解散
登記，經臺北市政府106年12月6日以府產業商字第
10660492920號函准，被告並於107年2月21日選任婁成福擔
任清算人，且據婁成福向公司所在地之臺灣士林地方法院
（下稱士林地院）聲報清算人，清算程序迄今尚未完結等
情，有被告公司變更登記表、士林地院107年3月30日士院彩
民司寬107年度司司字第79號函在卷可稽（本院卷第63至72

頁），依上開規定，本件自應以婁成福為被告之法定代理人，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告前於民國99年間與訴外人周婀娜、被告，就坐落於臺北市○○區○○段○○段0000000000地號之土地（面積395平方公尺，後於103年10月17日合併為臺北市○○區○○段○○段0000號，下稱系爭土地），協議合建大樓。為使建案順利興建完成，原告、訴外人周婀娜及被告與訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）、合作金庫銀行信託部、合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司），於99年11月17日共同簽署「不動產信託契約書」（下稱系爭信託契約）。原告、周婀娜即依系爭信託契約之約定，分別由原告將應有部分360/395、周婀娜將應有部分35/395，於99年12月9日辦理信託登記予合作金庫銀行所有，原告則為系爭土地權利範圍360/395之實質所有權人。

(二)嗣系爭土地上之建物（下稱系爭建物）興建完成，並於106年1月19日辦理所有權第一次登記為被告所有，合建契約之目的已完成，被告自應就系爭土地另行取得合法之占有權源。原告、合作金庫銀行及被告爰默示合意自合建完成後、系爭土地及系爭建物所有權各自移轉給原告或第三人前，應由系爭建物大樓所有權人就占有系爭土地支付相當之對價，故雙方應成立租賃契約之關係（下稱系爭租賃契約），由原告或系爭土地受託人合作金庫銀行為出租人，被告為承租人，承租人應以系爭土地申報地價年息至少以3%計算給付租金，至原告依合建契約計算應分得之利潤分配完畢為止，始為合理。

(三)嗣被告所有之系爭建物，因被告積欠合作金庫銀行債務未清償而遭強制執行，經本院民事執行處108年度司執字第62225號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，且業於109年3月23日以新臺幣（下同）1億888萬8,000元由第三人

01 豐泰資產管理公司（下稱豐泰資產公司）拍定。則系爭土地
02 如以公告地價之80%計算其申報地價，則被告每年應繳付予
03 原告之租金，按系爭土地申報地價年息至少3%計算，即至
04 少為100萬2,240元【計算式：系爭土地107年1月公告地價
05 116,000元/平方公尺×80%×395平方公尺×權利範圍
06 360/395×3%=1,002,240】。則被告自106年1月19日起，至
07 109年3月23日由豐泰資產公司拍定為止，積欠原告之租金以
08 3年計算，總計應為300萬6,720元之租金（下稱系爭租金）
09 【計算式：1,002,240×3=3,006,720】。

10 (四)系爭土地目前仍信託登記為合作金庫銀行所有，原告為系爭
11 土地之委託人即實質所有權人，受託人合作金庫銀行應為委
12 託人即原告之利益，本於忠實義務就信託財產妥為管理，故
13 系爭租金原應由合作金庫銀行為原告之利益，向被告請求給
14 付後，再轉交予原告，或由被告直接支付原告。原告已於
15 111年1月25日寄發存證信函委請合作金庫銀行應向被告收
16 取，除扣除合作金庫銀行應向信託人收取之信託費及代繳之
17 地價稅外，應將其餘收取之租金交付原告，惟合作金庫銀行
18 迄今怠於代為收取，爰先位依系爭租賃契約、民法第233條
19 第1項、第203條及民法第242條規定，代位合作金庫銀行請
20 求被告給付積欠之租金及遲延利息；又原告為系爭土地之實
21 質所有權人，前開給付租金之合意應存在於原告、合作金庫
22 銀行及被告之間，是原告亦應得逕向被告請求給付系爭租
23 金，故原告併備位依系爭租賃契約及民法第233條第1項及第
24 203條，請求被告給付系爭租金及遲延利息。

25 (五)並聲明：1.先位聲明：被告應給付合作金庫銀行300萬6,720
26 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息，由原告代為受領。2.備位聲明：被告應給付
28 原告300萬6,720元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執
30 行。

31 二、被告方面：被告必須支付租金，但公司現並無資產可支付等

01 語（本院卷第112頁）。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
04 同自認，民事訴訟法第280條第1項前段定有明文。又所謂認
05 諾，係指對於訴訟標的之承認者而言，若僅對於他造主張之
06 事實而為承認或僅表示無意見者，則屬自認或視同自認，不
07 得謂之認諾（參見最高法院44年台上字第165號判決、80年
08 度台上字第1131號判決）。是以，「認諾」係指被告承認原
09 告關於訴訟標的法律關係之主張，「自認」則指當事人於訴
10 訟中承認他造所主張之事實，二者不可不辨。參以民事訴訟
11 法第288條明文「法院不能依當事人聲明之證據而得心證，
12 為發現真實認為必要時，得依職權調查證據」，立法理由則
13 載明：「一、現行法就職權調查證據規定之範圍過大，為合
14 理限制法院職權之行使，仍應以當事人聲明證據為原則。
15 …」等語，足見民事訴訟雖以辯論主義為原則，惟法院仍得
16 依職權調查證據，則當事人主張之事實，或為根本不可能、
17 或與事實不符而於法院已顯著或為其職務上所已知者，縱經
18 他造自認，亦不生自認之效力。本件被告雖於言詞辯論期日
19 表示公司應該要給付租金，但目前公司沒錢等語，此尚非屬
20 對訴訟標的為認諾，本院仍應審究原告主張之法律關係是否
21 有據、其主張之租金債權在實體法上有無理由，且若原告主
22 張之事實與事實不符，而此於法院已顯著或為職務上所已知
23 者，縱經被告自認，亦不生自認之效力。

24 (二)經查，原告與周婀娜、被告以合建方式在系爭土地上興建系
25 爭建物，並擔任起造人之一，嗣原告、訴外人周婀娜（甲
26 方）及被告宇馥公司（乙方）為委託人兼受益人，以訴外人
27 合作金庫銀行信託部（丙方）、合眾建經公司（丁方）為受
28 託人，合作金庫銀行為戊方即融資銀行，於99年11月17日共
29 同簽署系爭信託契約，並於99年12月9日辦理系爭信託登
30 記。原告並向合作金庫銀行融資借款以興建建案，並於系爭
31 土地上設定新臺幣(下同)3億2,400萬元之第一順位最高限額

01 抵押權予合作金庫銀行。嗣系爭建物起造後，於105年12月8
02 日取得105使字第250號使用執照，而於106年1月19日完成所
03 有權第1次登記，依系爭信託契約之約定，信託登記在合眾
04 建經公司名下。因被告未依約向合作金庫銀行清償債務，經
05 合作金庫銀行行使抵押權聲請強制執行，本院民事執行處通
06 知原告應辦理系爭建物之所有權移轉予被告，因被告未配合
07 合眾建經公司辦理塗銷信託登記，經合眾建經公司提起訴
08 訟，取得本院107年重訴字第920號民事確定判決，並於108
09 年6月10日依該確定判決將系爭建物塗銷信託登記，並移轉
10 所有權登記予被告名下，嗣已登記為被告所有之系爭建物，
11 遭合作金庫銀行聲請強制執行，經本院民事執行處108年度
12 司執字第62225號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理
13 在案，且於109年3月23日以1億888萬8,000元由第三人豐泰
14 資產公司拍定，有系爭信託契約書、本院110年度重訴字第
15 13號確定判決、臺北市地籍異動索引、系爭土地謄本等件可
16 佐（本院卷77至102頁、第209至216頁），首堪認定。

17 (三)原告主張被告所有之系爭建物坐落於系爭土地上，被告應就
18 系爭土地取得合法之占有權源，自應由系爭建物所有權人就
19 占有系爭土地支付相當之對價，系爭建物於109年3月23日由
20 豐泰資產公司拍定。則被告就系爭建物自106年1月19日起，
21 至109年3月23日由豐泰資產公司拍定為止，應給付3年積欠
22 之租金，因系爭土地現仍信託登記於合作金庫銀行名下，故
23 原告先位代位合作金庫銀行請求，備位以系爭土地實質所有
24 權人之地位，請求被告給付租金，茲分別就原告先位主張、
25 備位主張分敘如下。

26 (四)原告先位主張代位合作金庫請求被告給付租金，核屬無據：

27 1.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
28 之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。
29 前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使。
30 但專為保存債務人權利之行為，不在此限。民法第242條、
31 第243條定有明文。另按代位權係債權人代行債務人之權

01 利，代行者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存在，
02 否則即無行使代位權之可言（最高法院49年台上字第1274號
03 判例參照）。亦即債權人代位權之成立係以債權人對債務人
04 有所欲保全之債權存在為先決之要件。並以債權人如不代位
05 行使債務人之權利，其債權即有不能受完全滿足清償之虞而
06 有保全債權之必要始得為之。倘債之標的與債務人之資力有
07 關，如金錢之債，其債務人應就債務之履行負無限責任時，
08 代位權之行使自以債務人陷於無資力或資力不足為要件。若
09 債務人未陷於無資力或資力不足者，即無行使代位權以保全
10 債權之必要。且債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，
11 不得行使，此觀民法第242條、第243條規定自明（最高法院
12 94年度台上字第301號、最高法院101年度台上字第1157號判
13 決意旨參照）。從而，債權人主張代位權欲代行債務人之權
14 利，應就其符合上開要件盡舉證責任，如未能舉證，其請求
15 自不應准許。

16 2.原告主張系爭土地目前仍信託登記為合作金庫銀行所有，原
17 告為系爭土地之委託人即實質所有權人，依信託契約第7條
18 第1項：「本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運
19 用，依委託人指定營運範圍或方法，受託人對信託財產有運
20 用決定權，並為甲（即原告）、乙方（即被告）之利益妥善
21 管理信託財產。」及第11條「受託人之責任」第1項：「依
22 信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠
23 實義務。」之約定，受託人合作金庫銀行應為委託人之利
24 益，本於忠實義務就信託財產妥為管理，故本應由合作金庫
25 銀行為原告之利益向被告請求給付系爭租金後，再轉交予原
26 告。然經原告催告合作金庫銀行履行上開義務後，合作金庫
27 銀行僅函覆表示信託目的業已完成，關於請求給付系爭租金
28 等事項請委託人自行處置之旨，有合作金庫銀行111年2月11
29 日合金總託字第1111100597號函可查（本院卷第105頁），
30 顯然合作金庫銀行有怠於行使其權利。原告乃以先位聲明代
31 位合作金庫銀行向被告宇馥建設請求給付前開租金，並由原

01 告代為受領。

02 3.然查，原告主張合作金庫銀行怠於行使原告對於被告之租金
03 債權，然原告對於合作金庫並非立於債權債務關係之債權人
04 地位，要無行使代位權可言。原告雖以信託法第7條、第11
05 條就合作金庫銀行所負之信託義務為債務之依據，然該等規
06 定並非合作金庫銀行對原告負有具體債權之請求權基礎，原
07 告並未對合作金庫銀行有何所欲保全之具體債權存在。原告
08 亦未就合作金庫銀行有何陷於無資力、資力尚不足為債務
09 履行之舉證以實其說，更未說明負有何遲延責任，依前揭說
10 明，原告主張之代位權利，顯然於法無據，應予駁回。

11 (五)原告備位本於實質所有權人之地位請求被告給付租金，亦無
12 理由：

13 1.按租賃係當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方
14 支付租金之契約，必須雙方當事人意思表示一致，始能成
15 立，如當事人間並無租賃之合意，即無由成立租賃契約。最
16 高法院99年度台上字第2245號判決意旨，可資參照。

17 2.原告備位復以系爭土地之實質所有權人地位，主張被告自
18 106年1月19日起至109年3月23日為止，共積欠原告逾3年租
19 金，總計300萬6,720元，原告自得本於出租人地位，請求被
20 告給付租金及按法定利率計算之遲延利息等情。然查，系爭
21 建物係於108年6月10日始塗銷信託登記改登記於被告名下，
22 且系爭土地現仍登記於合作金庫銀行名下，業如前述。而依
23 系爭信託契約，亦僅有在系爭土地上建造系爭建物之合建約
24 定，並無其他租賃、地上權、使用借貸或其他法律關係之約
25 定或設定，原告逕以提供系爭土地之人與合建後取得系爭建
26 物所有權之被告間必然有默示之系爭租賃契約存在，顯屬率
27 斷。至原告援引最高法院93年台上577號判決意旨，然細究
28 該判決，固係說明地主提供土地與建商合建房屋，取得合建
29 房屋權利之人於房屋完成後，如未取得坐落基地之合法權
30 利，難謂非屬不當得利之旨。惟此僅係就不當得利請求權基
31 礎做說明，且房屋坐落基地之合法權利，尚有地上權、使用

01 借貸等其他法律關係，非必然屬租賃契約關係，原告實不得
02 執此見解逕為兩造間有租賃契約關係之依據。

03 3.又原告固提出兩造於111年2月23日所簽立之協議書（下稱系
04 爭協議書，本院卷第107頁），載明被告同意自106年1月19
05 日起給付原告每年100萬2,240元之租金之意。然查，原告為
06 被告之實際負責人，為被告法定代理人婁成福當庭所陳述無
07 訛（本院卷第267頁），臺灣高等法院110年度上易字1318號
08 判決（本院卷第150頁）、臺灣高等法院110年度上訴字第
09 3638號判決（本院卷第189頁）亦同此認定，原告更於另案
10 臺灣高等法院107年度重上字第895號案件審理中以證人身分
11 作證稱伊為被告公司之實際負責人，被告公司事務由伊決策
12 等語，有上開判決、最高法院109年度台上字第2831號判決
13 可資參照（本院卷第235頁、243頁），原告訴訟代理人於本
14 案仍否認原告為被告之實際負責人，洵難採信。則兩造外觀
15 上雖為不同法律主體，然原告既為被告之實際負責人，並實
16 際決策被告事務，而被告名下系爭建物又已於109年3月23日
17 經由第三人豐泰資產公司拍定，原告於第三人拍定系爭建物
18 後，始刻意與被告簽立溯及之租金協議書，主張拍定前之租
19 金債權，實難採信。從而，系爭協議書及被告法定代理人到
20 庭所為之自認，均與法院已顯著或為職務上所已知之事實不
21 符，無法採為本案認定事實之基礎，而不足以作為兩造間有
22 租賃契約之認定。

23 (六)綜上所述，原告並未舉證兩造間有系爭租賃契約存在，原告
24 先位代位合作金庫銀行請求、備位立於實際所有權人之第位
25 請求被告返還租金及及法定遲延利息，均無理由，應予駁
26 回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，
27 應併予駁回。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經審核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

民事第二庭 法官 林怡君

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 111 年 6 月 24 日

書記官 陳俐妙