

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度建字第219號

原告 尚富營造有限公司

法定代理人 汪海威

訴訟代理人 徐松龍律師

蔡沂彤律師

被告 楊江山

訴訟代理人 林穆弘律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國114年9月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告為坐落於新竹市○○段00000○00000地號2筆土地

（下稱系爭土地）所有權人，原告前以被告與之就系爭土地簽署建案委託興建契約書（下稱系爭契約），將系爭土地開發興建案委由原告承攬，並以系爭土地及所興建建物（下稱系爭房屋）辦理融資以給付原告承攬費用，然因被告未配合辦理信託及融資，分文未付承攬費用，遂依照系爭契約第8條第3項、民法第231條規定，起訴請求被告給付違約金新臺幣（下同）2000萬元及法定遲延利息，嗣該案件經本院以105年度建字第247號案件判決被告應給付653萬8261元之本息，後經上訴，由臺灣高等法院以107年度建上字第37號廢棄一審判決，駁回原告請求，再經最高法院110年台上字第1292裁定駁回原告上訴而確定（下稱前案）。

（二）前案固認定兩造間無承攬契約存在，然民國104年1月21日宏瑞營造有限公司（下稱宏瑞公司）擔任起造人，向新竹

01 市政府申請核發（104）府工建字第0067號建造執照（下
02 稱系爭建照），曾檢附被告出具之系爭土地使用權同意
03 書，參酌被告與宏瑞公司間承攬合約承諾書內容，被告將
04 營造工程發包予宏瑞公司承攬，被告係基於取得系爭房屋
05 所有權之意思為上開行為。系爭建照嗣經宏瑞公司於104
06 年6月16日申請變更起造人為被告，並經新竹市政府准予
07 變更，後續申報開工、放樣勘驗、基礎配筋勘驗、地下一
08 樓頂版、地上一至三樓樓層頂版勘驗等歷次函文通知均送
09 達被告地址，未經被告反對異議，均可認被告同意而申請
10 系爭建照，興建完成由被告取得所有權亦不違反被告之真
11 意，原告興建系爭建物之目的，即為使被告受領原告之給
12 付而為，最終目的為移轉系爭建物所有權予被告。被告既
13 為系爭房屋之所有權人，保有系爭房屋所有權利益，自屬
14 無法律上原因受有利益，並以一般房屋建造費用計算，加
15 計利潤為598萬0191元，依據民法第179條前段，請求被告
16 返還，並聲明：被告經給付原告598萬0191元，及自105年
17 6月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔
18 保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 （一）兩造間無任何承攬契約關係存在，此並經前案認定明確，
21 系爭建照非被告申請，亦非由被告出資興建，是系爭土地
22 上建物亦非被告所有，被告並訴請原告拆屋還地，回復被
23 告系爭土地原狀，對此自無獲有利益。

24 （二）房志彥與被告間本有刑事對立關係，其證述被告同意並授
25 權申請系爭建照，欠缺憑信性。又原告主張投入工程費用
26 均未提出實證，其請求並無理由等語。並答辯聲明：（一）原
27 告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔
28 保請准宣告免為假執行。

29 三、不爭執事項（見本院卷第88至89頁）：

30 被告為系爭土地所有人，原告前以被告與之就系爭土地簽署
31 系爭契約，依照系爭契約第8條第3項、民法第231條規定，

01 請求被告給付2000萬元本息，經前案判決確定。

02 四、本院之判斷

03 （一）按建築法所指建築物之起造人為建造該建築物之申請人，
04 應負建築法所規定義務與責任，乃為行政機關基於管理方
05 便所為之規定。建築執照所載起造人僅為聲請主管機關核
06 發建築執照之人。列載起造人名義，在法律上原因不一而
07 足，自不得僅憑起造人名義遽認為該建築物之所有人。仍
08 需以實際出資建築房屋之人為原始取得該房屋所有權之
09 人：房屋所有權之原始取得，通常係基於房屋原始建築，
10 凡依法律行為而取得房屋所有權者，則非經登記不生效
11 力，且建築物之起造人，僅為建造該建築物之申請人，負
12 建築法規定之義務與責任。是建物未辦理保存（第一次）
13 登記時，當不能因此項行政上之權宜措施而據以起造人名
14 義認為該建物之原始所有權人，此觀民法第758條、建築
15 法第12條、第26條至第41條之規定自明（最高法院79年度
16 台上字第1147號民事判決、92年度台上字第1442號民事判
17 決意旨參照）。

18 （二）經查，系爭建照擬興建建物為地下一層、地上六層，系爭
19 房屋僅興建至三樓頂版，尚未能辦理保存登記，有系爭建
20 照、新竹市政府勘驗紀錄、現場照片在卷可稽（見本院卷
21 第458至461頁），而系爭房屋係由原告實際出資興建一
22 情，業據原告於前案提出支出明細表暨相關收據為佐（見
23 前案一審卷二第131至183頁），堪認係由原告原始取得系
24 爭房屋所有權，原告並未提出被告為實際出資興建系爭房
25 屋取得所有權之證據，已難認被告為系爭房屋所有權人，
26 其主張被告為所有權人，應就保有系爭房屋之利益，負不
27 當得利返還義務，已非有據。

28 （三）原告固主張被告曾出具土地使用同意書，供宏瑞公司申請
29 系爭建照，嗣並同意變更為系爭建照起造人，迭經新竹市
30 政府函文通知至被告地址，均無異議，興建完成由被告取
31 得所有權亦不違反被告之真意，系爭房屋應為被告所有云

云。然揆諸首揭判決意旨，起造人本僅為行政管理之措施之一，不得作為判斷原始取得系爭房屋所有權人之唯一依據。又系爭建照之開工、基礎指定、放樣、地下一層、地上一至三層之通知函文，並未填寫收件人地址，該類開工申報核准公文之正副本，均由承造人親自或委託代辦業者領回，系爭建造均由「鄭至均」領回等情，有新竹市政府114年7月10日府都建字第1140107399號函暨所附公文領取簽到簿可佐（見本院卷第533至535頁）。則原告已未能舉證被告均有收受開工申報、樓版勘驗之函文而同意興建系爭房屋，其主張已無可採。

（四）原告固以證人房志彥於本案證述以佐被告提供系爭土地權狀予房志彥並同意為系爭建照之起造人，自有取得系爭房屋所有權之真意。經查，證人房治彥於本院中證述：伊與被告是朋友，系爭建照係與被告當時說好要銷售或合建，被告當時將權狀還有申請建築執照之所需文件均交予伊，印文都是被告口頭授權伊使用，伊之前在國外工作，不知遭通緝，被告告伊偽刻印章、偽造文書等語（見本院卷第568至574頁），則就有無獲被告授權使用印文、申請建照一節，已難期證人房志彥為不利於己之陳述，其證述是否可採，已非無疑。又系爭建照之申請，業據證人侯宗仁於本院中證述：系爭建照由伊設計監造，由被告朋友委託，沒有跟被告確認過要用系爭土地興建系爭房屋，係被告朋友告知系爭土地想要開發，土地使用權同意書，亦由被告朋友提供，未再向被告確認真實性，後續變更被告為起造人，亦由被告朋友提供相關文件，未曾與被告確認是否擔任起造人等語（見本院卷第424至425頁）。復就系爭建照起造人由宏瑞公司變更為被告一節，亦經人林陞田於前案證述：伊不認識被告，伊介紹房志彥新竹的土地營建業給宏瑞公司作工程，係由房志彥拿案件給伊發包給別人施作，但伊沒有見過被告，後來有簽署承攬合約承諾書，但簽立時，被告本人沒有到場，簽名蓋印都是由房志彥所

01 為，後來不知為何宏瑞公司不施作，伊就介紹原告，但就
02 沒有參與，變更部分，都是原告、房志彥、建築師辦理等
03 語（見本院卷第338至342頁）。綜以前情，系爭建照自申
04 請、起造人由宏瑞公司變更為被告，均由房治彥主導，建
05 築師、介紹人、宏瑞公司均未曾與被告聯繫或見面，系爭
06 建照新竹市政府歷次函文亦非被告收受，已難憑房志彥片
07 面陳述獲被告授權辦理，而認被告已同意興建系爭房屋，
08 是原告主張興建系爭房屋不違背被告之意思，由被告取得
09 系爭房屋所有權，並無可採。

10 五、綜上，原告已因出資興建系爭房屋原始取得系爭房屋所有
11 權，且尚無法舉證被告有同意興建系爭房屋，其主張被告為
12 系爭房屋所有權人，應返還保有系爭房屋之利益，均無可
13 採，依據民法第179條前段，請求被告返還原告598萬0191
14 元，及自105年6月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息
15 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
16 亦失所依據，應併予駁回。

17 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
18 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
19 與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

22 工程法庭 法 官 曾育祺

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

27 書記官 林祐均