

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3681號

原告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林憲光

訴訟代理人 陳佳雯律師

被告 楊偉琦

訴訟代理人 曾允斌律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年9月26日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣75,248元，及自民國113年5月18日起  
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔3/100，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣75,248元  
為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告法定代理人原為彭慶，嗣於訴訟繫屬後變更為林憲光，  
變更後之法定代理人林憲光遂於民國113年8月1日提出書狀  
聲明承受訴訟，有股份有限公司變更登記表在卷可稽，經核  
與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

貳、實體方面

- 一、原告起訴主張：其與被告、訴外人明暘開發資產管理股份有  
限公司（下稱明暘公司）、中泰租賃股份有限公司因被告與  
明暘公司合作興建大樓之開發案（下稱系爭合建案），於10  
4年4月22日簽訂信託契約書（下稱系爭信託契約），約定被

01 告將其所有之新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍  
02 1/4，嗣經與其他土地合併後，被告所有新店區惠國段658地  
03 號土地，權利範圍837/10000，下稱系爭土地）、同段1603  
04 建號建物（權利範圍全部）信託予原告為信託管理，依系爭  
05 信託契約第14條第6項第1款前段約定，被告應負擔之各項費  
06 用，應依被告與明暘公司簽訂之合作興建大樓契約書（下稱  
07 系爭合建契約）定之。依系爭合建契約第8條第1、2、4、6  
08 項之約定，被告應負擔其參與合建之所有土地持份之地價  
09 稅，以及系爭合建案領得使用執照後，就被告可分得之11戶  
10 房屋（下稱系爭房屋）之房屋稅、水費、管理費，惟被告迄  
11 今未繳納其應負擔之109年至112年之地價稅共新臺幣（下  
12 同）75,248元、109年至113年之房屋稅937,766元、109年2  
13 月、111年8月水費5,354元、110年11月至112年10月、112年  
14 12月、113年1月至4月之管理費（含汽車位清潔費、2個月安  
15 全基金）1,007,672元，合計共2,026,040元。為此，爰依民  
16 法第179條前段、第233條第1項本文之規定，請求被告返還  
17 不當得利及給付法定遲延利息等語。並聲明：被告應給付原  
18 告2,026,040元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
19 週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：系爭合建案請領使用執照迄今，原告始終拒絕將  
21 被告應分得之房地督促並協助明暘公司移轉登記予被告，被  
22 告既未受有登記取得應分得房地之利益，自無返還應負擔之  
23 地價稅、房屋稅、水費、管理費之利益之義務。又系爭合建  
24 契約第8條第2、4、6項之文字分別為「按雙方分得比例」  
25 「均應按照甲乙雙方各自取得部分各自分擔」「管理費用，  
26 由甲乙雙方按取得房屋比例各自負擔」，被告未登記取得任  
27 何房屋，自無須負擔上開費用。再者，原告起訴主張之新店  
28 區惠國段5743建號建物前經被告於108年8月7日退還明暘公  
29 司，新店區惠國段5714建號建物，被告僅能分得其中13坪，  
30 原告請求被告給付上開建物衍生之全部費用，委無足採。又  
31 依系爭信託契約第4條第6項第1款、第7條第1款約定，明暘

01 公司於取得建物使用執照、完成建物保存登記時，信託目的  
02 完成，而信託目的完成時，信託關係消滅，原告即應依分屋  
03 協議書將被告應分得之房屋、土地移轉登記予被告，原告既  
04 未依約辦理，所衍生之稅金及費用，自應由原告負擔等語置  
05 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准  
06 宣告免為假執行。

### 07 三、得心證之理由

08 (一)、按不當得利之成立要件，必須無法律上之原因受有利益，致  
09 他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在（最  
10 高法院95年度台上字第1722號判決參照）。是不當得利須以  
11 一方受有利益，他方有受損害，且受利益與受損害之間須具  
12 因果關係，始足當之。如一方固受有損害，惟他方不因而受  
13 有利益，即非成立不當得利。又系爭信託契約第14條第6項  
14 第1款約定：「信託期間下列費用：(一)本約第一條第六項第  
15 (一)款本開發案有關之稅規費依甲乙雙方（即被告、明暘公  
16 司）合建契約約定負擔；本約第一條第六項第(二)~(四)款均由  
17 乙方（即明暘公司）負擔。」。系爭合建契約第8條第1、  
18 2、4、6項分別約定：「地價稅…合建土地之地價稅…移轉  
19 登記前由甲方（即被告，下同）負擔；移轉登記後按甲乙雙  
20 方（即被告與明暘公司）持分比率各自負擔。」「房屋稅：  
21 領得使用執照後之房屋稅，按雙方（即被告與明暘公司，下  
22 同）分得比例各自負擔。」「其他費用：…本大樓完成  
23 後…水電費、管理費等，均應按照甲乙雙方各自取得部份  
24 各自負擔」「大樓應依法由甲乙成立管理委員會，公寓大廈  
25 管理條例所規定之管理基金及管理費用，由甲乙雙方按取  
26 得房屋比例各自負擔，交予大樓管理委員會運用。」，有系  
27 爭合建契約、系爭信託契約附卷足參（見本院卷第15至52  
28 頁）。另按，解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能  
29 拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須  
30 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院11  
31 3年度台上字第374號民事判決參照）。

01 (二)、就原告請求之地價稅部分：

02 1. 查，被告所有之系爭土地於109年迄112年間信託登記與原  
03 告；系爭土地109年至112年間之地價稅分別為18,647元、1  
04 8,647元、18,977元、18,977元，合計共75,248元，業由原  
05 告繳納完畢等節，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地  
06 價稅繳款書暨繳費證明在卷足參(見本院卷第59至65頁)，堪  
07 信此部分之事實為真。

08 2. 依系爭信託契約第14條第6項第1款約定，信託期間之稅規費  
09 依系爭合建契約約定負擔，而系爭合建契約第8條第1項已約  
10 明合建土地之地價稅於移轉登記前由被告負擔，移轉登記後  
11 按被告、明暘公司持分比率各自負擔。查，如前所述，系爭  
12 土地原為被告所有，嗣經被告信託登記予原告，是依系爭信  
13 託契約之約定，被告為最終應負擔系爭土地地價稅義務之  
14 人，本件原告係基於受託人即納稅義務人地位，依法繳納系  
15 爭土地109年至112年地價稅共75,248元，而被告無法律上原  
16 因受有毋庸給付上開地價稅之利益，致原告受有損害，揆諸  
17 前揭說明，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付系爭  
18 土地109年至112年地價稅共75,248元，核屬有據，應予准  
19 許。被告辯稱系爭土地登記所有權人為原告，原告為納稅義  
20 務人等語，縱然屬實，惟就信託外部關係而言，受託人為信  
21 託財產之所有人，但就其內部關係而言，仍應依當事人間之  
22 約定或信託法等法律規定規範之，且委託人對財產之真正所  
23 有權，亦不因信託原因所為移轉登記失其存在，被告前開所  
24 辯，仍無足推翻依系爭信託契約之約定，被告為最終應負擔  
25 系爭土地地價稅義務之人，而憑為有利於被告之證明。

26 (三)、就原告請求之房屋稅、水費及管理費部分：

27 依上開(一)所載系爭信託契約第14條第6項第1款以及系爭合建  
28 契約第8條第2、4、6項之契約文義觀之，被告僅在分得或取  
29 得房屋時，才需負擔自領得使用執照後、系爭合建案大樓完  
30 成後之時點起算之房屋稅、水費及管理費，惟被告迄今尚未  
31 取得、分得系爭房屋，此由原告自承其因欠缺被告與明暘公

01 司共同出具之分屋協議書，僅能繼續擔任系爭房屋之所有權  
02 受託人，無從逕移轉系爭房屋予被告等語即明（見本院卷第  
03 399頁）。被告既尚未分得或取得系爭房屋，原告無從依上  
04 開契約約定主張被告應負擔房屋稅937,766元、水費及管理  
05 費共1,013,026元，自難認被告因此受有免納房屋稅937,766  
06 元、水費及管理費共1,013,026元之利益，則原告依民法不  
07 當得利之法律關係，請求被告給付房屋稅937,766元、水費  
08 及管理費共1,013,026元，尚乏所憑，為無理由，應予駁  
09 回。

10 四、未按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
11 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
12 權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其  
13 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以  
14 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
15 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
16 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第  
17 203條分別定有明文。本件係因不當得利所生之債權，為給  
18 付無確定期限之債權，又係以支付金錢為標的，依上揭法律  
19 規定，原告就被告應給付之金額，請求自起訴狀繕本送達翌  
20 日即113年5月18日（見本院卷第311頁）起至清償日止，按  
21 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

22 五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付原告  
23 代墊之地價稅共75,248元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即  
24 113年5月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
25 有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予  
26 駁回。又就原告勝訴部分，因未逾50萬元，依民事訴訟法第  
27 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告之  
28 聲請宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行，至原  
29 告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之  
31 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加

01 論述，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

04 民事第四庭 法官 蕭涵勻

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

09 書記官 林立原