

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第76號

上訴人 新易工程有限公司

法定代理人 黃巧馨

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

被上訴人 勤樸資產管理有限公司

法定代理人 林玉琴

劉仙斌

被上訴人 林玉美

共同

訴訟代理人 蔡伊雅律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年11月29日臺灣新竹地方法院109年度重訴字第135號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人在原審先位依兩造約定及民法第179條規定，請求被上訴人自民國109年7月1日起至110年6月30日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）197,600元；備位依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人1,494萬元本息。嗣於本院就先位之訴追加請求自110年7月1日

起算之法定遲延利息；並就備位之訴追加民法第176條第1項為請求權基礎（見本院卷第25、144-145頁）。經核其追加之訴，與舊訴係基於同一基礎事實，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)新竹縣○○市○○段000地號、611-1地號土地（下合稱系爭土地，分稱611、611-1地號土地）分別為被上訴人林玉美、訴外人林玉琴【即被上訴人勤樸資產管理有限公司（下稱勤樸公司，與林玉美合稱被上訴人，分稱姓名）法定代理人】所有。訴外人美華泰股份有限公司（下稱美華泰公司）於民國105年間向被上訴人承租系爭土地，租期自105年1月1日至117年6月30日止。嗣兩造與美華泰公司約定，由伊出資在系爭土地上興建房屋（即門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號1、2樓、259號房屋，下合稱系爭房屋，分稱257、259號房屋），伊原始取得系爭房屋所有權後，將之出租予美華泰公司作為商場使用，租期12年，美華泰公司除應按月給付伊系爭房屋之租金24萬元外（自108年7月起調整為25萬元），另應給付被上訴人系爭土地租金227,262元，三方並簽立證明書（下稱系爭證明書）為憑。詎美華泰公司於109年6月間與被上訴人終止租約，被上訴人擅自將系爭房屋出租予全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）及寶島光學科技股份有限公司（下稱寶島公司），租金分別為35萬元、3萬元，致伊受有損害。依兩造與美華泰公司約定之土地、房屋租金分配比例，被上訴人每月應分配197,600元予伊，卻拒不給付。爰先位依系爭證明書之約定及民法第179條規定，請求被上訴人給付109年7月1日至110年6月30日期間系爭房屋之租金計2,371,200元，並加給自110年7月1日起算之法定遲延利息。

(二)縱認伊並未原始取得系爭房屋之所有權，被上訴人未支付任何建築費用即取得系爭房屋所有權，被上訴人因而受有由伊

01 代墊建築費用之利益，致伊受損害；且伊未受委任並無義
02 務，而為被上訴人墊付建築費用，有利於被上訴人，伊亦得
03 備位依民法第179條、第176條第1項規定，請求被上訴人償
04 還建築費用1,494萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法
05 定遲延利息等語。

06 二、被上訴人抗辯：

07 (一)伊等於104年間分別與美華泰公司就系爭土地簽訂土地租賃
08 契約書時，即約定由美華泰公司負責在系爭土地上出資建造
09 房屋，建成後由伊等取得房屋所有權，再將房屋出租予美華
10 泰公司作為商場使用。美華泰公司業已依約履行，由伊等在
11 105年6月17日取得系爭房屋所有權，雙方並於同年6月13日
12 改簽房屋租賃契約書，約定租期12年，嗣美華泰公司因營運
13 狀況不佳，與伊等協議提前於109年6月30日終止系爭房屋租
14 約。伊等為系爭房屋所有權人，於前開租約終止後另行將系
15 爭房屋出租予全聯公司、寶島公司並受領租金，具有法律上
16 原因，要非不當得利。再者，系爭證明書係伊應美華泰公司
17 要求而配合簽署之文件，並非伊與上訴人間就系爭房屋或土
18 地之租金分配有何約定；況伊等已於其上標註上訴人就系爭
19 房屋「只有在美華泰（股）公司承租期間內」有收受租金之
20 權利，上訴人自無權按比例分受全聯公司、寶島公司所給付
21 之租金。

22 (二)伊等係基於與美華泰公司間之契約取得系爭房屋所有權，具
23 有法律上原因。至美華泰公司將系爭建物交由何人承攬興
24 建，與伊無涉，亦不生上訴人為伊代墊工程款之問題等語。

25 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明為：

26 (一)原判決廢棄；(二)1.先位之訴：被上訴人應給付上訴人2,37
27 1,200元，及自110年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之
28 利息；2.備位聲明：被上訴人應給付上訴人1,494萬元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息；(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上
31 訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願

01 供擔保請准宣告免為假執行。

02 四、兩造不爭執之事項：

03 (一)林玉琴、林玉美於101年1月18日以買賣名義，取得611地號
04 土地所有權（見原審卷(一)第95、97頁異動索引）。

05 (二)勤樸公司自103年起，登記之法定代理人為林玉琴、劉仙斌
06 （見原審卷(一)第79-81、336-337頁）。

07 (三)勤樸公司、林玉美於104年間分別與美華泰公司簽訂土地租
08 賃契約書，約定由其等將611地號土地，出租予美華泰公司
09 做為建造美華泰店鋪營業使用，該建物由被上訴人起造，美
10 華泰公司負責建造；雙方同意在建築物完成後將土地租賃契
11 約書轉成房屋租賃契約書，租賃之標的物為被上訴人之建物
12 及土地使用權（下合稱A1契約書，見原審卷(一)第21-27、26
13 2-265頁）。

14 (四)611地號土地於104年11月23日辦理共有物分割，增加611-1
15 地號土地，並於同年11月30日辦妥分割登記，分割後611地
16 號土地為林玉美所有、611-1地號土地為林玉琴所有（見原
17 審卷(一)第29、31、91-105頁登記謄本及異動索引）。

18 (五)上訴人於105年2月2日與訴外人新宜營造工程有限公司（下
19 稱新宜公司）簽訂工程合約書，約定由新宜公司承攬在系爭
20 土地上興建系爭房屋之工程，工程總價為7,137,396元（見
21 原審卷(一)第168-208頁）。

22 (六)系爭房屋於105年5月5日取得使用執照（見原審卷(一)第47
23 頁），另於同年6月17日辦理所有權第一次登記，所有權人
24 為林玉美、勤樸公司，應有部分各658/1000、342/1000（見
25 原審卷(一)第49-53、107-116頁登記謄本及異動索引）。

26 (七)勤樸公司、林玉美分別於105年6月13日與美華泰公司簽訂房
27 屋租賃契約書（下合稱A2契約書），約定由勤樸公司、林
28 玉美將系爭房屋出租予美華泰公司，每月租金為76,440元、
29 14萬元不等（見原審卷(一)第140-148、266-273頁）。

30 (八)被上訴人於105年6月間出具系爭證明書予上訴人（見原審卷
31 (一)第164頁），其上記載「因美華泰公司向勤樸公司與林玉

01 美承租新竹縣○○市○○路○段000號1、2樓與259號1樓之
02 建物與土地一事，所有權人同意興建建築物之新易公司就建
03 築物體在美華泰（股）公司承租期間有收受租金之權利，特
04 立此據證明」（見原審卷(一)第33頁）。

05 (九)上訴人與美華泰公司於系爭房屋建成前，簽署房屋租賃契約
06 書（下稱B1契約書），約定租賃標的物為上訴人在系爭土
07 地建造店鋪供美華泰公司營業使用，租期12年6個月（見原
08 審卷(一)第368-374頁）。系爭房屋興建完成後，上訴人復於1
09 05年7月20日與美華泰公司簽訂房屋租賃契約書（下稱B2契
10 約書），約定由上訴人將系爭房屋租予美華泰公司營業使
11 用，租期12年6個月（見原審卷(一)第35-41頁、本院卷第209
12 頁）。

13 (十)勤樸公司、林玉美於109年4月20日與美華泰公司就系爭房屋
14 簽訂終止租賃契約協議書（下合稱A3契約書，見原審卷(一)
15 第150、310頁），約定於109年6月30日終止租約，租金計算
16 至租賃終止日。

17 (十一)勤樸公司、林玉美於109年6月18日與寶島公司簽訂租賃契約
18 書，自109年7月1日起將257號房屋之一部出租予寶島公司，
19 每月租金3萬元不等（見原審卷(一)第274-282頁）。

20 (十二)勤樸公司、林玉美復於109年6月30日與全聯公司簽訂不動產
21 租賃契約書，自109年9月1日起將系爭房屋出租予全聯公
22 司，租期第1年至第3年每月租金35萬元（見原審卷(一)第284-
23 295頁）。

24 五、上訴人先位之訴依民法第179條及系爭證明書，請求被上訴
25 人給付2,371,200元本息，乃以109年7月1日至110年6月30日
26 期間，其有受領系爭房屋租金之合法權源，為其論據。本院
27 認先位之訴並無理由，茲說明如下：

28 (一)被上訴人主張系爭土地為林玉琴、林玉美所有（參見兩造不
29 爭執之事項(一)、(四)），美華泰公司為展店，先向被上訴人承
30 租系爭土地，雙方約定由美華泰公司出資在系爭土地上興建
31 房屋，建成後由被上訴人取得房屋所有權，再將該屋出租予

01 美華泰公司營業使用，且將土地租約變更為房屋租約等情，
02 核與雙方簽署之A1、A2契約書內容一致（參見兩造不爭執
03 之事項(三)、(七)），並與曾任美華泰公司開發部經理之黃淞愨
04 於原審證稱：本件最開始是地主林玉琴主動說系爭土地要租
05 給美華泰公司展店用，美華泰公司評估系爭土地車流量與人
06 流往來的狀況後，認為該土地可以出店，就與地主進行細部
07 合約之洽談。當時系爭土地是空地，因為地主不願意自己蓋
08 房子租給美華泰公司，就由美華泰公司自己請營造廠即上訴
09 人發包，然後去蓋地上物，地主要求以其名義起造房屋，美
10 華泰公司也同意。依業界的通例，地主都會要求擔任地上物
11 之起造人，否則地主不會願意出租土地，美華泰公司只好配
12 合。本件一開始要租系爭土地時，就有談妥等房子蓋好後，
13 把土地租約轉成房屋租約，土地租約就作廢等語相符（見原
14 審卷(二)第11-14、16-17頁），且系爭房屋完工後確實由被上
15 訴人取得所有權（參見兩造不爭執之事項(六)），堪認被上訴
16 人之前開主張屬實。

17 (二)而代表上訴人與美華泰公司洽談本件合作事宜之柯昇宏於本
18 院證稱：上訴人是在104、105年左右首度和美華泰公司之黃
19 淞愨接觸，當初黃淞愨說美華泰公司要展店，如果要蓋新店
20 會包給上訴人施作，但事實上，上訴人只有跟美華泰公司合
21 作此案。當初黃淞愨是說由上訴人替美華泰公司在系爭土地
22 上新建店舖，蓋好以後房屋給美華泰公司開店使用，美華泰
23 公司會付租金給上訴人，興建過程中工程款要由上訴人自己
24 付給包商。當時伊沒有跟黃淞愨討論到依此合作模式，蓋好
25 之店舖屬於何人，黃淞愨只有說房屋蓋好之後會付租金給上
26 訴人，租金要付12年。當初美華泰公司請上訴人叫營造廠新
27 宜公司開發票給地主，新宜公司開出這兩張發票有稅的問
28 題，如果不是美華泰公司如此要求，伊不可能叫新宜公司把
29 發票開給地主。伊知道系爭房屋辦理所有權第一次登記時，
30 登記所有權人為被上訴人，當時伊對法律沒有那麼清楚，所
31 以對於這樣登記沒有意見等語（見本院卷第208-211頁）。

再佐以黃淞愨證稱：系爭房屋是委託上訴人蓋的，故美華泰公司當時認為就系爭房屋美華泰公司要付租金給上訴人，因為美華泰公司沒有付營造費用給上訴人，是用租金去扣抵營造費用等語（見原審卷(二)第14頁）。可知美華泰公司係因與被上訴人簽署A1契約書，負有在系爭土地上興建房屋，並使被上訴人取得房屋所有權之義務，乃與上訴人合作，約定由上訴人委請營造廠新宜公司興建系爭房屋，並由上訴人先向新宜公司支付營造費用；美華泰公司依A1契約書應負擔之系爭房屋營造費用，改以向上訴人支付系爭房屋租金之方式扣抵；至系爭房屋之所有權，則仍由被上訴人依A1契約書之約定原始取得。此由上訴人依美華泰公司之要求，指示與其締約之新宜公司將工程款之發票，以被上訴人為買受人之名義開立（見原審卷(二)第110頁、本院卷第181頁），及上訴人對於系爭房屋以勤樸公司為起造人（見原審卷(一)第47頁系爭房屋使用執照），且於辦理所有權第一次登記時，由被上訴人分別取得系爭房屋所有權等情，知情且無異議乙節，亦可得證。上訴人臨訟辯稱系爭房屋為其出資興建，由其原始取得系爭房屋之所有權云云（見本院卷第144頁），悖於兩造、美華泰公司三者間相互之約定，誠無足取。

(三)美華泰公司於系爭房屋完工後，雖分別就系爭房屋與兩造簽訂A2、B2契約書（參見兩造不爭執之事項(七)、(九)），惟美華泰公司之所以就系爭房屋另與上訴人成立該份租約，目的在於以租金之名義，分期攤付其應終局負擔之系爭房屋營造費用，業如前述，故B2契約核係以出租他人之房屋為標的之租賃契約，雖屬有效，但基於債之相對性，該契約之約款僅對身為契約當事人之美華泰公司及上訴人有拘束力。易言之，上訴人雖得依B2契約書請求美華泰公司給付系爭房屋之租金，尚無從執該契約對被上訴人主張其有收取系爭房屋租金之合法權源。

(四)上訴人雖稱系爭證明書可證明兩造已約定其在105年1月1日至117年6月30日期間，均可就系爭房屋收取租金云云。惟系

01 爭證明書已明揭上訴人僅於美華泰公司承租系爭房屋期間，
02 有權收取系爭房屋租金之旨（參見兩造不爭執之事項(八)），
03 上訴人前開主張與系爭證明書之文意顯然不符，且為被上訴
04 人所否認，已非可信。再查：

05 1.黃淞愨證稱：當初因為美華泰公司和兩造都簽房屋租約，
06 要讓地主知道上訴人也有收租金的權利，故伊以電腦製作
07 系爭證明書，由伊的副理張詩昆送去給雙方分別用印。因
08 為房屋租期為12年，用印過程中地主怕合約期滿，上訴人
09 還繼續跟地主分享租金，故要求在系爭證明書所載「所有
10 權人同意其興建建築物之新易工程有限公司就建築物體有
11 其收受租金之權利」句子中，以手寫另行於「建築物體」
12 後加註「在美華泰（股）公司承租期間內」等字樣（見原
13 審卷(二)第15頁），張詩昆則證稱：當初公司交代伊就系爭
14 房屋製作兩份租賃契約，一份是對上訴人，一份是對被上
15 訴人；伊在交付系爭證明書予地主時，有對地主口頭說明
16 美華泰公司另與上訴人簽訂系爭房屋之租賃契約，且系爭
17 證明書上也有提到上訴人可以收受租金等語（見原審卷(二)
18 第25-26頁）。由被上訴人主動要求在系爭證明書加註前
19 揭手寫文字，俾使上訴人僅得依其與美華泰公司之租約，
20 受領系爭房屋租金之旨益臻明確乙節，足堪推知被上訴人
21 係在得知B2契約書之內容後，認基於債之相對性原則，
22 上訴人依B2契約書之約定受領美華泰公司給付之租金，
23 並未損及其等權益，方同意簽署系爭證明書，益徵被上訴
24 人並未以系爭證明書與上訴人合意約定，兩造在105年1月
25 1日至117年6月30日期間得共享系爭房屋租金。

26 2.至依B2契約書第2條約定，上訴人得於105年7月1日至117
27 年6月30日計12年期間，向美華泰公司收取系爭房屋租金
28 （見原審卷(一)第37頁），則上訴人主張其於簽署系爭證明
29 書時，乃預期可收取系爭房屋租金12年，固屬合理，惟B
30 2契約書之約款對被上訴人並無拘束力，業如前述，自難
31 以該契約書租期之約定，斷言被上訴人已無條件同意在12

年期間，不論系爭房屋承租人有無變更，上訴人均得與之分享系爭房屋租金。況B2契約書第7條約定：「一、乙方（即美華泰公司）因故需終止本合約時，應於2個月前以書面通知甲方（即上訴人），但承租未滿5年時不得終止，若乙方在未滿5年之期間終止租約，而因此造成甲方之損失同意賠償（終止）日起至5年滿期間之租金，來做為甲方之賠償金，此賠償金需於契約解除後1個月內支付。二、乙方於租賃滿5年以上時，得於2個月前以書面預告甲方解約，甲方無息返還乙方押租金及乙方預付未到期之租金支票」（見原審卷(一)第39頁），可知上訴人依B2契約，亦僅享有租期滿5年之保障。由是以觀，上訴人陳稱其依系爭證明書可收取系爭房屋之租金12年，始符三方之真意云云，尤顯無稽。

(五)被上訴人與美華泰公司所簽署之A2契約書雖約定系爭房屋之租期自105年6月1日至117年6月30日止，然因美華泰公司營運狀況欠佳，雙方乃於109年4月20日簽訂A3契約書，合意前開租約提前至109年6月30日終止（參見兩造不爭執之事項(十)）。被上訴人既為系爭房屋之所有權人，依法自得於前開租約終止後，另將系爭房屋出租收益（參見民法第765條規定），則其事後將系爭房屋出租予寶島公司、全聯公司（參見兩造不爭執之事項(十二)、(十三)），並於109年7月1日至110年6月30日期間受領該等公司支付之租金，具有法律上原因，且上訴人亦不得以系爭證明書為據，主張被上訴人應與其共享系爭房屋之租金，自不待言。準此，上訴人依民法第179條規定及系爭證明書，請求被上訴人給付前開期間之租金2,371,200元，均屬無據。

六、美華泰公司因與被上訴人簽訂A1契約書，負有出資興建系爭房屋，並使被上訴人取得系爭房屋所有權之義務，業經本院認定如前，至美華泰公司實際委由何人興建系爭房屋、營建費用如何支付，均與被上訴人無涉。則被上訴人固未實際支出系爭房屋之營造費用即原始取得系爭房屋所有權，核係

01 基於與美華泰公司間之A1契約所取得之權利，具有法律上
02 原因。系爭房屋之營造費用7,137,396元，雖係由上訴人委
03 由柯昇宏支付予營造廠新宜公司，有新宜公司之覆函為憑
04 （見本院卷第181頁），然上訴人自承其係依據與新宜公司
05 間之承攬契約而支付前開工程款（見本院卷第145頁，另參
06 見兩造不爭執之事項(五)），則其支付該等款項，乃為清償依
07 約對新宜公司所負之給付工程款債務，自未因此致被上訴人
08 受有利益，而致其受損害；且非未受委任、並無義務，而為
09 被上訴人處理清償系爭房屋營造費之事務甚明，核與民法第
10 179條、第172條之要件未合。從而，上訴人備位之訴依民法
11 第179條、第176條第1項規定，請求被上訴人償還系爭房屋
12 之營造費用1,494萬元，俱屬無理。

13 七、綜上所述，上訴人先位之訴依系爭證明書及民法第179條規
14 定，請求被上訴人給付2,371,200元，備位之訴依民法第179
15 條規定，請求被上訴人給付1,494萬元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不
17 應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
18 人先位之訴另追加請求2,371,200元自110年7月1日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息，備位之訴另追加民法第176條
20 第1項為請求權基礎，亦無理由；其假執行之聲請失所附
21 麗，應併予駁回。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日

27 民事第十二庭

28 審判長法 官 陳秀貞

29 法 官 蔡世芳

30 法 官 陳婷玉

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
04 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
05 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
06 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日

09 書記官 陳盈璇