

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第558號

原告 雙和運動事業股份有限公司

法定代理人 李順發

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

被告 吉品開發有限公司

法定代理人 賴騰照

訴訟代理人 許明桐律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國112年8月29日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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

一、本件訴訟繫屬中，被告法定代理人於民國112年1月19日由楊
賴玉飲變更為賴騰照，有公司變更登記表在卷可稽，原告新
任法定代理人賴騰照具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第
170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

二、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項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明第1
項係「被告應給付原告新臺幣（下同）4000萬元，及本起訴
狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
息」（見本院卷一第7頁），嗣於本院審理時，原告以書狀
擴張第1項聲明請求之本金為7500萬元等情（見本院卷二第3
9、40頁），原告上開請求金額變更，核係擴張應受判決事

項之聲明，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國101年4月2日簽立租賃土地建屋契約（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租被告所有之坐落桃園市桃園區新埔段1313、1313-1、1313-2、1313-4、1313-5、1330、1330-3、1330-4、1331、1331-3、1331-6、1332、1333、1335、1336、1337、1338-1、1338-2地號土地（下稱系爭土地），兩造復於103年1月9日公證簽立租約補充協議書（下稱系爭協議），原告於系爭土地上興建如附表一所示之建物共12筆（下稱系爭建物），原告並將系爭建物借名登記於被告名下，以擔保原告履行系爭租約相關義務，嗣因原告未能繳納每月高額租金，而由原告取得系爭建物之所有權，兩造就系爭建物所產生之法律關係，核屬司法實務上所肯認之讓與擔保，且因兩造前於本院110年度重訴字第67號請求交付房屋事件（下稱前案）中，已為實質審理，並經一審判決確定，兩造就系爭建物所產生之法律關係乃讓與擔保，已具爭點效，不容兩造事後爭執。而系爭建物之交易價值遠大於原告因系爭租約所積欠被告之尚未清償債務，而原告就系爭建物已登記部分（不包含系爭建物內未經登記之附屬建物），委請不動產估價師鑑價結果，總價值高達171,928,853元，而原告對被告負有如附表二編號1至10所示之債務，並扣除如附表二編號11之金額後，以之與系爭建物之價值互相扣抵，原告應得向被告請求111,980,017元。系爭建物業已點交予被告，被告卻怠於清算，原告僅得請求被告於清算後，將溢領之金額返還予原告。為此，爰依民法第179條、類推適用民法第873條之1第2項規定，一部請求被告給付7500萬元等語。並聲明：（一）被告應給付原告7500萬元，及其中4000萬元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，其中3500萬元自民事擴張聲明暨準備四狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：兩造於前案並無任何一造主張系爭建物所有權登
02 記之性質為讓與擔保，被告於前案係主張依系爭協議第3條
03 及民法第767條第1項前段，請求遷讓房屋，原告於前案係抗
04 辯終止租約不合法、權利濫用，是以兩造就系爭建物所有權
05 登記為被告之法律性質，兩造於前案並未爭議，且非前案之
06 重要爭議，法院亦未使兩造為適當而完全之辯論，因此原告
07 主張系爭房屋於兩造間為讓與擔保之法律關係，有爭點效適
08 用，應有誤會。而本件依系爭租約第2條、第4條均約定原告
09 應拆屋還地，並無約定由被告就建物取償之意思，且系爭租
10 約第3條亦約定原告應拆除建物回復原狀，原告於積欠2年6
11 個月之租金、房屋稅及行政違規罰鍰2700萬餘元後，經被告
12 催告不給付而終止租約後，被告亦催告原告應拆除系爭建
13 物，可見被告不曾有「債務人如不依約清償債務時，債權人
14 得依約定方法取償」之意思，兩造租賃關係中並無任何讓與
15 擔保之意思表示存在。實則，系爭建物雖由原告出資興建，
16 但被告係以減收租金作為登記取得系爭建物之成本，此亦經
17 桃園市政府地方稅務局認定在案，故被告亦投入614萬元之
18 隱形成本。況於租地建屋之法律關係，租賃雙方約定於租期
19 屆滿或終止時，地上物所有權或利益均歸出租人取得，實屬
20 常見，出租人依契約取得所有權或利益，無不當得利可言等
21 語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均
22 駁回。（二）如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假
23 執行。

24 三、兩造於101年4月2日簽立系爭租約，由被告出租系爭土地予
25 原告興建系爭建物供健身房、游泳池及商業使用，租賃期間
26 自102年4月1日起共計15年，兩造於103年1月9日就系爭租約
27 簽立系爭協議。原告依系爭租約於系爭土地上興建系爭建
28 物，登記被告為所有權人。原告自107年4月起積欠租金、房
29 屋稅及罰鍰，被告主張原告積欠租金，並已依法終止系爭租
30 約為由，請求被告遷讓返還系爭建物，經本院110年度重訴
31 字第67號判決被告勝訴確定。系爭建物於112年2月15日執行

01 遷讓返還予被告，被告並將之自行拆除等情，為兩造所不爭
02 執，堪信為真實。

03 四、得心證之理由

04 （一）本件原告主張前案確定判決認定兩造間就系爭建物登記予
05 原告所有之約定，係讓與擔保法律關係，於本件有爭點效
06 之適用，且依兩造所簽系爭租約及系爭協議，原告得請求
07 被告清算並返還不當得利等情，為被告所否認，並置辯如
08 上，茲就本件爭點及本院之判斷，析述如下。

09 （二）按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
10 中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本
11 於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，
12 或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同
13 一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相
14 反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟
15 上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點
16 效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、
17 「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推
18 翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已
19 列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉
20 證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人
21 適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩
22 訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終
23 判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民
24 事訴訟上之誠信原則（最高法院109年度台上字第632號判
25 決參照）。

26 （三）原告雖主張前案確定判決於本件兩造間具有爭點效云云，
27 惟查，遍觀前案卷證可知，兩造於訴訟過程中之攻擊防禦
28 方法及舉證，於111年5月19日言詞辯論期日前，均未提及
29 關於系爭建物登記予被告所有之性質是否為讓與擔保，而
30 直至111年5月19日言詞辯論期日，法院詢問兩造關於系爭
31 建物是否為讓與擔保性質，作為系爭租約租金給付之擔保

01 一事，兩造是否訂有沒收條款時，被告（即前案原告）主
02 張：系爭協議第3條為沒收條款，其已行使該權利，系爭
03 建物所有權已歸被告所有等語，原告（即前案被告）則主
04 張：否認為讓與擔保，縱認係讓與擔保，系爭協議第3條
05 亦非沒收條款，且該條未約定被告將系爭建物沒收後抵充
06 原告租金之義務等語（見前案卷第734頁），而法院於該
07 日宣示言詞辯論終結，兩造再未就讓與擔保一事提出舉證
08 或攻防，是以能否認定兩造於前案已就系爭建物登記予被
09 告，性質上是否屬於讓與擔保一事，為充分之舉證及攻
10 防，並非無疑，且考量被告於前案係依物上請求權，請求
11 原告遷讓返還系爭建物，法院亦認定被告自依系爭協議取
12 得系爭建物之所有權後，即為系爭建物之實質上所有權
13 人，而得以請求原告騰空、交付系爭建物，則系爭租約及
14 系爭協議約定被告登記為系爭建物所有權人是否具有讓與
15 擔保之性質，並非足以影響判決結果之主要爭點，是難認
16 前案關於讓與擔保一事，於兩造間已生爭點效。況且，原
17 告於前案言詞辯論時，係否認讓與擔保，已如前述，本件
18 卻為相反之主張，難認與爭點效之立論基礎即民事訴訟之
19 誠信原則相符。是以，前案判決所認兩造間就系爭建物約
20 定由被告登記為所有權人，具有讓與擔保之性質一事，難
21 認於兩造間已生爭點效，本院自不受前案判決就此部分認
22 定之拘束。

23 （四）按信託的讓與擔保，乃屬權利移轉型之擔保物權，即債務
24 人為擔保其債務之清償，將擔保物所有權移轉登記於債權
25 人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物
26 之所有權，債務人如不依約清償債務時，債權人得依約定
27 方法取償，無約定時亦得逕將擔保物變賣或估價，而就該
28 價金受清償（最高法院80年度台上字第1813號判決參
29 照）。是以讓與擔保係著重在債權人於債務人未依約清償
30 時，約定以擔保物之價值取償。經查，系爭租約第2條約
31 定：「、、其後15年為租賃期。15年期滿，若甲方（即

被告)未收回興建樓房或出售，而乙方(即原告)有意願
續租，則乙方有與他人相同條件之優先續租權。甲方若不
續租取回土地，雙方同意乙方應無條件拆除建物並回復原
狀歸還甲方，或經甲方同意以現狀歸還甲方」。第3條第3
項約定：「乙方簽約後如無故毀約，甲方得沒收保證金，
乙方並應無條件拆除建物並回復原狀歸還甲方」。第4條
約定：「乙方積欠租金2個月以上，經甲方限期催告後，
乙方仍未繳納，甲方得主張終止租約，乙方並應無條件拆
除建物並回復原狀歸還甲方」。而系爭協議第3條約定：
「租期屆滿或租約終止後，若甲乙雙方未完成續約，乙方
應回復原狀返還土地予甲方，且不得向甲方請求任何補
償，並應將租賃物內之物品搬移騰空。此時，乙方享有2
個月免付租金之回復原狀期間，乙方應自行掌控申請拆除
執照、完成拆除遷移及了結營業等一切時程，及早準備，
不得藉口拖延。若有逾期，乙方所有未拆除之地上物、附
合物或未搬走之物均視為廢棄物，任憑甲方處置，甲方不
負保管之責，甲方亦得就該些物選擇留為己用或變賣(此
時乙方同意其所有權及利益均歸甲方取得)。乙方違反前
段之規定，除全部押金充作懲罰性違約金不返還外，甲方
並得向乙方請求回復原狀及廢棄物之搬移及清理費用。」
基此可見，無論係系爭租約或系爭協議，於兩造租賃期間
屆滿或租賃關係終止後，均係以原告拆除系爭建物回復土
地原狀為主要之履行方法，僅於被告同意下，例外以現狀
歸還被告，又兩造於系爭租約或系爭協議均未有關於就系
爭建物估價、變賣，而使被告得以取償之約定，更無就系
爭建物之價值與原告對被告積欠之債務予以清算之約定存
在，實難認系爭租約、系爭協議存有關於讓與擔保之性質
於其中。復觀之上開約定可知，縱使原告並未違反兩造間
之租賃契約或積欠被告債務，於租賃期間屆滿後，依系爭
租約第2條之約定，亦得於被告同意下，取得系爭建物之
實質上所有權，則此與讓與擔保係由被告以擔保物之價值

01 確保原告履行債務之性質截然不同。詳言之，兩造既自始
02 約定原告於租約屆滿或終止時，無論是否積欠債務，均應
03 自行拆屋還地，抑或在被告同意下，由被告取得系爭建物
04 之實質上所有權，難認兩造間有何讓與擔保之真意。從
05 而，原告主張類推適用民法第873條之1第2項，請求被告
06 清算系爭建物之價值及原告所積欠之債務後，一部請求被
07 告給付系爭建物價值超過債務之7500萬元，應屬無據。又
08 被告係因系爭租約及系爭協議之約定，取得系爭建物之所
09 有權，且無返還系爭建物價值超過其對原告債權金額之義
10 務下，自非無法律上原因存在，原告依民法第179條規
11 定，請求被告返還不當得利，亦屬無據。

12 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第873條之1第2項及依民
13 法第179條，一部請求被告給付7500萬元，均無理由，應予
14 駁回。原告假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法及舉證，經本院審酌後認
16 於本件判決無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

17 七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
19 民事第四庭 法 官 陳昭仁

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
24 書記官 李思儀

25 附表一：
26

編號	建物建號	建物門牌號碼
1	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號
2	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號
3	桃園市○○區○○段000	桃園市○○區○○路000號2樓

	0號	
4	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號3樓
5	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號4樓
6	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號
7	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號2樓
8	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000號3樓
9	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000○0號
10	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000○0號2 樓
11	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000○0號
12	桃園市○○區○○段000 0號	桃園市○○區○○路000○0號2 樓

附表二

編號	項目	金額	說明
1	107年房屋稅	765,051元	依系爭租約第10條約定 房屋稅由原告負擔。
2	107年房屋稅 滯納金	114,751元	依系爭協議第1條約定 行政裁罰由原告負擔。
3	建築物公共安 全檢查罰鍰	6萬元	依系爭協議第1條約定 行政裁罰由原告負擔。
4	108年房屋稅	720,482元	依系爭租約第10條約定

			房屋稅由原告負擔。
5	補徵104年至108年房屋稅 (違法增建夾層)	2,433,410元	依系爭租約第10條約定房屋稅由原告負擔。
6	109年房屋稅	1,392,668元	依系爭租約第10條約定房屋稅由原告負擔。
7	107年4月1日至109年12月25日積欠每月租金(每月682,500元)	21,021,000元	計算式：682,500元×32.8個月-109年4月9日匯款1,365,000元=21,021,000元
8	租金營業稅5%	1,051,050元	21,021,000元×0.05=1,051,050元
9	109年12月26日至112年2月15日類似租金之不當得利	17,560,212元	被告於112年6月17日民事答辯四狀所主張，原告不爭執。
10	109年12月26日至112年2月15日懲罰性違約金	17,560,212元	原告主張違約金過高，應酌減至1倍，金額與編號9相同。
11	免付租金、懲罰性違約金	273萬元	依系爭協議第3條中段約定，於契約終止後，原告享有2個月免付租金之回復原狀期間，被告得向原告請求之租金總額及懲罰性違約金均應扣除該2個月。計算

			式：租金682500元×2＋ 懲罰性違約金682500元 ×2＝273萬元。
原告認為本件可請求之實際金額計算式：171,928,853+273萬-7 65,051-114,751-6萬-720,482-2,433,410-1,392,668-21,021,0 00-1,051,050-17,560,212-17,560,212＝111,980,017			