臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

107年度重簡字第666號

原　　告　呂明軒
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　汪懿玥律師
被　　告　尚德汽車股份有限公司
法定代理人　李文彤
訴訟代理人　林延慶律師

上列當事人間請求給付租金事件，於民國109年3月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

（一）被告為原告於民國73年間出資設立及經營，並於78至79年起在原告與親友共同出資及興建之廠房、辦公室及展示中心營運，且因業務拓展需要，原告尚有陸續出資增建維修廠房、辦公室及展示中心等建物提供被告使用，因過往多年，原告就被告占有原告所有土地（新北市○○段○○段○○○○○○○○號，下稱系爭土地）及建物（即同小段820及821建號，下稱系爭建物）之應有部分，並未收取租金，惟於103年間，兩造即約定就被告占有原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，作為廠房、辦公室及展示中心使用，被告應每年給付原告租金新臺幣（下同）400萬元，被告也自103年起每年給付租金400萬元予原告。嗣原告於105年6月間將原告及訴外人呂政達於被告公司之股份出售予新光紡織纖維股份有限公司（下稱新光公司），並於同年8月3日辦理股份變更登記完成，而被告於105年間也依約給付原告400萬元租金。豈料被告於106年間藉詞原告已將被告公司之股份出售，無須再行給付租金為由，而未將106年度之租金400萬元給付原告。然股份出售與被告占有

使用原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，係屬二事，並無關連，被告仍應依與原告之約定，按年給付原告租金400萬元。雖原告與被告間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物應有部分，每年租金400萬元之事實，並未簽訂書面契約，然依民法第421條第1項規定，租賃契約之成立本無須以書面為之，是原告與被告間縱未簽訂書面之租賃契約，並無礙於原告與被告間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，約定每年租金400萬元，確有成立租賃契約之事實。為此，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

（二）對於被告下述抗辯之陳述：

1系爭土地及系爭建物登記始末如下：系爭土地多年前為原告（應有部分100分之17）、原告弟弟（即被告公司法定代理人李文彤，應有部分100分之34，一部分應有部分為原告所移轉，但與本件無關，茲不贅述）、陳瑞碧（應有部分100分之24）、黃清詳（應有部分100分之5）及陳兩端（應有部分100分之20）共有，後因各共有人之財務規劃，陸續辦理各項變更及異動登記，於104年間共有人為原告（應有部分200分之34）、李文彤（應有部分100分之34）、陳瑞碧（應有部分100000分之18400）、周春佳（應有部分100000分之5600，為陳瑞碧所贈與，是與陳瑞碧合計應有部分100分之24）、黃清祥（應有部分100分之5）及陳慶聰、陳慶峰及陳慶宗（應有部分各300分之20，三人為陳兩端之子，以買賣為名義移轉登記，合計應有部分100分之20）共有。而系爭建物原為原告（應有部分100分之17）、原告弟弟（即被告公司法定代理人李文彤，應有部分100分之34）、陳瑞碧（應有部分100分之24）、黃清詳（應有部分100分之5）及陳兩端（應有部分100分之2 0）共有，

後因各共有人之財務規劃，陸續辦理變更及異動登記，於103年間登記為原告（應有部分200分之34）、李文彤（應有部分100分之34）、陳瑞碧（應有部分10000 0分之18400）、周春佳（應有部分100000分之5600，為陳瑞碧所贈與，是與陳瑞碧合計應有部分為100分之24）、黃清詳（應有部分100分之5）及陳慶聰、陳慶峰及陳慶宗（應有部分各300分之20，三人為陳兩端之子，以買賣為名義移轉登記，合計應有部分100分之20）共有。

2系爭土地及系爭建物租賃契約之約定始末如下：

①被告使用原告及共有人之系爭土地及系爭建物作為展示中心、維修保養廠、辦公室及停放車輛（因展示中心、維修保養廠、辦公室及停放車輛之空間均相互連通共同使用，無從特定及區別，是僅約略說明使用內容），應當給付對價予系爭土地及系爭建物之共有人；而因被告為原告所創立及經營管理，嗣後始由李文彤擔任被告公司之法定代理人經營及管理，但主要決策、經營及管理仍由原告及李文彤共同為之。從而被告過去往年應給付予原告及李文彤關於使用系爭土地及系爭建物之對價，係以被告之盈餘分配補償給付；而共有人陳瑞碧部分，因原告另與李文彤及陳瑞碧等人共同成立銘德汽車有限公司（下稱銘德公司），設立於被告公司相同地址，使用未登記之增建建物經營，負責尚德公司出售車輛之保固、保養及維護，雖由李文彤擔任執行業務股東，但實際於保養場負責管理、指揮及調派保養或維修事務者為陳瑞碧，因銘德公司之保修業務須仰賴被告公司（須德國原廠授權等），是被告就使用系爭土地及系爭建物部分之對價，長年來都僅以每月酌情給付9萬元租金予銘德公司（雖自然人與法人於法律概念並不相同，但原告及李文彤均視陳瑞碧即「代表」銘德公司）；另共有人陳兩端

部分，因陳兩端不負責也不參與被告或銘德公司之業務經營或管理，從而被告就使用系爭土地及系爭建物部分之對價，長年來都由原告及李文彤每年給付84萬元予陳兩端（由原告及李文彤每年各付42萬元）；由此可知，被告確有就使用系爭土地及系爭建物，並分別給付各共有人對價，僅是給付、計算方式及數額不同而已，與被告公司之股東身份無涉。

②因被告代理車輛之品牌完善，被告經營日益穩固及成長，考量日後權利及義務關係明確等，原告及李文彤始於102年間商議，將被告使用系爭土地及系爭建物之對價，明確以租金給付予原告及李文彤，然過去被告所給付之對價已經包括在盈餘分配中給付予原告及李文彤，從而原告及李文彤商議關於被告使用系爭土地及系爭建物之對價數額，以每月100萬元計算，年租金為1,200萬元，而因原告及李文彤於系爭土地及系爭建物之比例約為3/1及3/2（單獨以原告及李文彤應有部分比例觀察為1：2），故自103年起，被告每年遂給付原告400萬元，給付李文彤800萬元租金（計算式：1,200萬元x 3/1＝400萬元；1,200萬元x 3/2＝800萬元），被告也仍每月給付9萬元租金予銘德公司，原告及李文彤每年也繼續給付84萬元予陳兩端（由原告及李文彤每年各付42萬元）。嗣因被告為原告所創設經營，理當永續經營，並未考慮日後會有出售股份之情事，故於102及103年間商議系爭土地及系爭建物之租金及成立租賃契約關係時，也無須約定租賃期間。

③從上可知，被告過往使用系爭土地及系爭建物，確有給付對價予共有人，僅是給付予共有人原告及李文彤部分係計入盈餘分配內給付，共有人陳瑞碧部分則給付予銘德公司，共有人陳兩端部分則由原告及李文彤自行分擔給付，確與被告公司之股東為何人，及原告

是否為被告公司之股東，並無關係。且查，原告將被告公司股份出售予新光公司時，新光公司更請專業會計師查核帳冊及損益表，確認被告提出相關帳冊及財務報表，確有給付原告等人租金（見卷附原證四，租金16,987,768元是被告除給付租金予原告及李文彤外，尚有給付銘德公司及被告使用前方土地作為停放車輛使用之租金），新光公司始與原告完成股份交易事宜，且將損益表作為股份買賣契約之附件，是被告藉詞以租金科目給付僅是會計師建議節稅等語，並不足採。況且，原告於105年6月17日已將被告公司股份出售予新光公司，則原告已非被告公司股東，何以被告仍按過往年度全年「租金」數額，給付105年度全年「租金」額400萬元予原告？此在在足證原告與被告間就系爭土地及系爭建物確有租賃關係存在。參以新莊副都心行政院聯合辦公大樓於102年12月22日啟用，系爭土地及系爭建物鄰近新莊副都心，與新莊副都心行政院聯合辦公大樓、環狀線及捷運機場線在同一條道路上，距離捷運泰山站僅有500公尺，而新莊副都心重劃區於102至103年間更是一片樂觀，土地及建案之開價及售價履創新高，甚而土地曾有標售每坪高達232萬元之報導，而被告使用系爭建物之面積（尚未計算被告使用未登記部分），即已高達1032.84平方公尺（約312.43坪），原告與李文彤考量各項因素（系爭土地及系爭建物之權利範圍、出資、使用未登記之建物面積及市場行情）後，才約定以每月租金100萬元計算，確實符合當時系爭土地所在鄰近區域之市場行情。

3依訴外人呂政達104年度之綜合所得稅電子結算　網路ㄨ申報收執聯（見卷附原證七），可證被告自103年起至104年，每年給付租金400萬元予呂政達（見卷附原證一，呂政達為原告之子，於103年間，原告所有系爭土

地及系爭建物之應有部分借呂政達之名為登記，是被告即將400萬元租金給付予呂政達），而自105年起改給付予原告。

4另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。準此，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。又房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（土地法第97條參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為，然上開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供建築住宅用之基地，始有其適用，至非供居住之營業用房屋基地並不涵攝在內，此因城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號判決要旨、94年度第2次民事庭會議決議參照）。倘認原告與被告間無租賃關係，請求被告給付租金並無理由或關於租金約定之數額並不合於市場行情（此為假設性），但被告占有使用系爭土地及系爭建物，即獲得相當於租金之利益，亦須給付相當於租金之不當得利，且上開不動產係作為被告營業使用，自不受土地法第97條規定之限制。嗣本件原告聲請囑託鑑定系爭土地及系爭建物於106年間之市場合理租金為多少？經鈞院囑託新北市不動估價師公會（下稱估價師公會）鑑定，結果認系爭土地及系爭房屋之市場合理年租金為7,261,344元，益證原告與被告約定使用系爭土地及系爭建物之年租金為1,200萬元，

與一般不動產租賃行情相當，則原告請求被告給付106年度相當於不當得利之租金400萬元，亦屬有理。

二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行，並辯稱：

（一）被告從103至105年度每年給付原告400萬元，是分配給股東的盈餘，因原告原係被告公司之股東，但自106年度起就不再是股東，所以被告沒有再給付106年度的盈餘給原告，先前被告之所以用租賃所得名目給原告報稅，是因記帳事務所的建議，原告也知悉，此觀被告其他公司股東即李柏漢、李文彤的扣繳憑單也都是以租金名義作為所得給付名目自明，而因原告退股之後，新股東反對用這種方式分配盈餘，故自105年起就不是用租賃所得方式分配股東盈餘。

（二）另因系爭土地及系爭建物所有權人大都是銘德公司之股東，被告就以每個月9萬元租金向銘德公司承租系爭土地及系爭建物，雙方並訂有房屋租賃契約書，被告將租金付給銘德公司後，再由銘德公司將依股份比例分配給所有人。

三、原告主張於103年間，兩造約定就被告占有原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，作為廠房、辦公室及展示中心使用，被告應每年給付原告租金400萬元，被告也自103年起每年給付租金400萬元予原告，雖原告與被告間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，每年租金400萬元之事實，並未簽訂書面契約，然依民法第421條第1項規定，租賃契約之成立本無須以書面為之，是原告與被告間縱未簽訂書面之租賃契約，並無礙於原告與被告間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物應有部分約定租金每年400萬元，確有成立租賃契約等事實，業據其提出系爭土地及系爭建物登記謄本、103年度、104年度綜合所得稅電子結算網路ＶＡＮ申報收執聯、105年度綜合所得稅各類所得資料清單（103年度、104年度載有呂政達自被告領有該年度租賃所得各400萬元、105年度載有原告自被告領有該年度所得400

萬元）、現場照片等為證，被告則不爭執有占用系爭土地及系爭建物用以營業，惟辯稱被告從103至105年度每年給付原告400萬元，是分配給股東的盈餘，因原告原係被告公司之股東，但自106年度起就不再是股東，所以被告沒有再給付106年度的盈餘給原告，先前被告之所以用租賃所得名目給原告報稅，是因記帳事務所的建議，原告也知悉，此觀被告其他公司股東即李柏漢、李文彤的扣繳憑單也都是以租金名義作為所得給付名目自明，而因原告退股之後，新股東反對用這種方式分配盈餘，故自105年起就不是用租賃所得方式分配股東盈餘等情。經查：

（一）按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。」又「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。」次按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」民法第421條第1項亦定有明文。又「租賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立。」（最高法院89年度台上字第676號判決要旨參照）

（二）本件原告主張兩造間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分成立租賃關係，並約定每年租金400萬元等情，固提出103年度、104年度綜合所得稅電子結算網路ㄚ申報收執聯、105年度綜合所得稅各類所得資料清單為證，然103年度、104年度資料固載有訴外人呂政達自被告領有該年度租賃所得各400萬元，但呂政達非原告，不能等同原告之所得，而105年度資料則只載有原告自被告領有該年度所得400萬元，此原告所領得之400萬元是否係租賃所得，已有可疑？因被告辯稱自105年度起就不再租賃所得方式分配盈餘於股東。且按「民法第421條第1

項所謂租賃，須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致，始能成立。尚難單憑代繳租稅一端，即認代繳人與物之所有人間有租賃關係存在。」(最高法院86年度台上字第791號判決要旨參照)申言之，有關用以申報稅捐之所得名目，僅是扣繳單位為申報稅捐之人報稅之所需或基於自己帳目記帳之便利所填載，與雙方間是否成立某種法律關係未必有關，故不能單憑原告所提出之103年度、104年度綜合所得稅電子結算　網路Ｖ申報收執聯、105年度綜合所得稅各類所得資料清單上載有租賃所得400萬元或與租賃所得等額之400萬元，即推論兩造間有租賃關係存在；況且，原告所提之上開稅務資料並未載明租賃之標的物即為系爭土地及系爭房屋，更難謂兩造間就租賃契約必要之點，即租金與標的物之意思表示已合致，是以原告主張兩造間就被告占有使用原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分成立租賃關係，並約定每年租金400萬元等情，不能遽認為真實。參以被告就所辯從103至105年度每年給付原告400萬元，是分配給股東的盈餘，非租金乙節，聲請訊問證人即處理被告公司帳目之記帳士黃士賓為佐證，嗣該證人於本院107年12月19日言詞辯論時具結證稱：「（現何職？）記帳及稅務代理人工作，做35年了，我有記帳士及稅務人員的資格。」「（問：是否幫被告公司做過相關的記帳或是稅務代理工作？）103年5、6月間開始幫被告記帳，工作內容進貨、銷貨、現金總帳，到年底報營業稅，2個月處理一次，記帳項目憑證如進出發票、零用金支出，進出帳都要記。」「（問：是否曾經有記帳租金支出的細項？）被告本來就有租廠房、土地，其中有比較大的支出是列成租金的項目，是用來分配紅利的，如給被告董事長即法定代理人李文彤、李文宣（按應為呂明軒之誤）股東，另外還有一位或二位，但是名字不記得，也是以這種方式分配紅利，是一年做一次帳，時間可能是年初，一個人一年幾百萬元，詳細數目不確定，

營業稅2個月1次，這個紅利的分配在一年一度的營利事業稅就在1月報，5月底申報完畢。」「（問：這種做帳方是何人叫你做？）是依照以前做帳的方式報的，是公司申報這個支出項目，叫我這樣記帳。」「（問：這種記帳方式作幾年？）103年5、6月開始到105年，106年被告拿回去自己做帳，我只是幫被告簽證，因為被告與其他公司合併，自己做帳。」「（問：記帳時被告有無拿出其他憑證、或口頭做帳？）被告報完給我記帳，紅利的簽收單我不會看到。」「（問：當初做帳是否有提出疑問，如分配紅利報成租金？）公司以前的慣例就是這樣下來的，所以我也沒有太多的懷疑。」等情，核與被告所辯上情相符，是以原告所稱依103年度、104年度綜合所得稅電子結算　網路Ｖ申報收執聯、105年度綜合所得稅各類所得資料清單上載有呂政達自被告領有該年度租賃所得各400萬元及載有原告自被告領有該年度所得400萬元，即認兩造間有租賃關係存在等情，舉證容有不足，所為本件400萬元租金之情求，並非有據。

四、原告另主張倘認原告與被告間無租賃關係，請求被告給付租金並無理由或關於租金約定之數額並不合於市場行情（此為假設性），但被告占有使用系爭土地及系爭建物，即獲得相當於租金之利益，亦須給付相當於租金之不當得利，且上開不動產係作為被告營業使用，自不受土地法第97條規定之限制。嗣本件原告聲請囑託鑑定系爭土地及系爭建物於106年間之市場合理租金為多少？經鈞院囑託新北市不動估價師公會（下稱估價師公會）鑑定，結果認系爭土地及系爭房屋之市場合理年租金為7,261,344元，益證原告與被告約定使用系爭土地及系爭建物之年租金為1,200萬元，與一般不動產租賃行情相當，則原告請求被告給付106年度相當於不當得利之租金400萬元，亦屬有理等事實，固亦據其聲請本院囑託估價師公會鑑定在案，有該公會出具之109年2月18日（108）估字第011號估價報告書在卷可稽，然同為被告所否認，

並辯稱因系爭土地及系爭建物所有權人大都是銘德公司之股東，被告就以每個月9萬元租金向銘德公司承租系爭土地及系爭建物，雙方並訂有房屋租賃契約書，被告將租金付給銘德公司後，再由銘德公司將依股份比例分配給所有人等情。經查：

（一）按「（一）不當得利所稱之「無法律上之原因」，係指欠缺給付目的而言。如給付係為一定目的而對他人之財產有所增益，此種給付目的通常係基於當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原因。是當事人間之給付若本於其等間之合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因。（二）主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其「給付」而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則。」（最高法院98年度台上字第1913號判決要旨參照）

（二）本件原告主張被告占有使用系爭土地及系爭建物，即獲得相當於租金之利益，亦須給付相當於租金之不當得利等情，僅單純以被告占有使用系爭土地及系爭建物為論據，至於被告占有使用系爭土地及系爭建物是否「無法律上之原因」，亦即欠缺給付目的？原告並未舉證證明之；況且，原告亦陳稱「被告為原告於民國73年間出資設立及經營，並於78至79年起在原告與親友共同出資及興建之廠房、辦公室及展示中心營運，且因業務拓展需要，原告尚有陸續出資增建維修廠房、辦公室及展示中心等建物提供被告使用，因過往多年，原告就被告占有原告所有土地（新北市○○段○○段0000000地號，下稱系爭土地）及建物（即同小段820及821建號，下稱系爭建物）之應有部分，並未收取租金，惟於103年間，兩造即約定就被告占有原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，作為廠房、辦公室及

展示中心使用，被告應每年給付原告租金400萬元」等情，顯見原告就所有系爭土地及系爭建物之應有部分，自該建物於79年2月23日建築完成日（見登記謄本）起即交付（等同給付行為）給被告無償使用，至102年間，已歷經長達23年餘，足認原告之給付目的係基於雙方間之合意，在客觀上即為其給付行為之原因，則被告占有使用系爭土地及系爭建物並非「無法律上之原因」。雖原告主張於103年間，兩造即約定就被告占有原告所有系爭土地及系爭建物之應有部分，作為廠房、辦公室及展示中心使用，被告應每年給付原告租金400萬元等情，但本院既認定兩造間之就被告使用原告所有系爭土地及系爭建物應有部分，並未成立租賃關係，則自103年起，被告占有使用系爭土地及系爭建物之法律上原因，應無任何變動；參以原告就系爭土地及系爭建物之應有部分，於106年間僅各34/200（於106年11月21日就系爭建物始增為81/300，均見登記謄本），所有權比例約只占17%（於106年11月21日後就系爭建物始增為27%），在原告並未舉證證明被告占有使用系爭土地及系爭建物之原因經全體共有人否認並予以變更之情況下，自難謂被告自103年起，占有使用系爭土地及系爭建物之法律上之原因，已不復存在。從而，原告主張被告占有使用系爭土地及系爭建物，即獲得相當於租金之利益，已構成不當得利，須給付原告106年度相當於租金之不當得利400萬元，亦非有據。

五、綜上所述，原告先後依租賃契約、不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　14　　日

法　官　趙義德

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　張裕昌