

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第76號

原告 曾令漢

被告 吳喜久

訴訟代理人 張文嘉律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，經本院於民國108年8月27日言詞辯論終結，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

一、原告起訴主張：

(一) 門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋），是被告所搭建，先前曾透過原告之介紹，出租給訴外人華屋建設有限公司（下稱華屋公司），每月租金為新台幣（下同）3,500元，有被告吳喜久在該公司之租金簽收欄可證明。

(二) 系爭房屋是被告於民國99年9月至12月，委請原告找工人重新整建施工，由原告再找總工頭蘇添財承攬施作，經兩造與蘇添財在現場估價，全部工程費用為70萬元，被告同意施做。三方並口頭約定，所有施工材料及工資，由原告墊付給蘇添財，再由被告付給原告。嗣由蘇添財雇用各類工人施工，並經常與原告及被告在現場討論，於99年12月底完工後，原告陸續支付給蘇添財之工程費用約70萬元，原告向被告要求返還，被告先是向原告表示：系爭房屋要出租，將以所收租金分期返還給原告，後來被告經原告之介紹，將系爭房屋出租給訴外人華屋公司，每月收取3,500元，卻未將所收租金分期交還給原告，但被告有應允，其與家族在現場及附近共有的土地，於分割或出售後，將會一次返還上述70萬元工程款，並且叫原告幫其找買主，原告後來也介紹訴外人陳秋薇購買原告之土地並成交，但被告仍藉故遲遲不返還該70萬元。

01 (三) 由於兩造先前形同母子，因此未訂立書面契約，請求傳訊
02 證人蘇添財，以證明系爭房屋是由蘇添財於99年9月至12
03 月整修施工，被告同意全部工料費用為70萬元，由原告先
04 墊付給工人，她再付給原告。又原告幫被告蓋好房屋後，
05 被告將其出租予華屋公司，因為被告沒有給付原告工程款
06 ，所以被告默許原告向華屋公司收取租金，期間從105年8
07 月收到107年3月華屋公司搬走為止。另系爭房屋部分坐落
08 在國有土地上，被告向國有財產署繳納國有土地使用補償
09 金，此以均足以證明系爭房屋是被告所有，被告委由原告
10 興建並代墊工程款，被告應負返還之義務。

11 (四) 爰聲明：

- 12 1. 被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
- 13 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 14 2. 訴訟費用由被告負擔。
- 15 3. 准供擔保宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一) 系爭房屋非被告委託原告找人興建，原告主張不實。

18 (二) 系爭房屋坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地原為被告
19 與家族吳榮木(弟)、吳榮水(弟)、吳金榮(妹)、吳
20 美芝(姪女)共有，每人應有部分各1/5，吳美芝前曾訴
21 請將上開151地號土地與其他土地合併分割，第一審勘驗
22 筆錄記載：「同段151地號坐落磚造平房一棟現為華屋建
23 設土地開發有限公司，曾令漢稱是將已經傾塌房屋重新整
24 建。」，第二審勘驗筆錄記載：「五王段151地號土地上
25 目前有鐵皮屋二間，一間占用人是陳秋薇，一間之占用人
26 是蘇添財」，陳秋薇於第二審訴訟具狀稱：「陳秋薇所經
27 營之華屋建設有限公司於地號151土地上設有建築物，作
28 為經營公司之據點，若按甲案之分割方式，則陳秋薇除須
29 拆屋還地之外，尚須另尋據點做為公司經營之用，花費恐
30 逼近所分得土地之客觀經濟價值。」，第二審民事判決書
31 記載：「同段151地號土地上有磚造平房一棟，現為華屋

建設土地開發有限公司（負責人為陳秋薇）所有，曾令漢稱是將已經傾塌房屋重新整建。」足見系爭房屋為訴外人陳秋薇所經營華屋公司所有，故原告主張系爭房屋為被告委託其找人興建，其因代墊付工程款70萬元而請求被告返還，實顯無理由。

（三）依被告於101年元月1日與華夏建設開發有限公司（與華屋公司為同一公司）所簽訂土地租用契約書第一條記載：「租賃標的甲方所有坐落臺南市○○區○○段○○○○號及內之10坪空地，地上物承租人自建。」，及第二條記載：「租賃土地面積10坪空地。」，可知系爭房屋並非被告所興建，被告僅是出租五王段151地號土地上10坪空地，故原告請求被告返還工程代墊款顯無理由。

（四）由永康地政事務所根據地上物現況所製複丈成果圖，可知系爭房屋占用151地號30.89平方公尺土地，151地號土地每平方公尺公告現值為36,500元，故被告所收取月租金3,500元實廉價地租而未及於房租。

（五）被告於五王段151地號及仁愛段1031地號土地各有應有部分1/5，依長信不動產估價師事務所估價結果上述2筆土地應有部分1/5價值達45,697,921元，但原告與陳秋薇勾串利用被告年邁容易受騙上當，於104年11月3日由陳秋薇僅以3,000萬元向被告買得上述2筆土地應有部分各1/5，嗣後又增加旁邊一筆148地號應有部分1/5但未增加買賣價金，3筆土地早於104年12月22日登記為陳秋薇所有，但陳秋薇迄今尚未支付被告餘款1,100萬元，猶有甚者，原告從陳秋薇所付價金中向被告騙取201萬元用以向富邦人壽繳納保費，使被告二次受害，故原告實與陳秋薇串通欺騙被告，使被告受損甚重。

（六）由被告提出證物五土地租賃契約後附華屋公司租金簽收紀錄，可知華屋建設有限公司每月係將租金3,500元交付原告，再由原告轉交被告，而依一般經驗法則，倘原告曾代被告墊款興建房屋，且被告未向原告清償代墊款，原告理

01 應從華屋公司所付租金抵扣墊款，而不致每月將華屋公司
02 所付租金轉交予被告，足證原告主張代被告墊付工程款70
03 萬元不符常理而不可採。

04 (七) 原告起訴狀所附蘇添財經手之估價單或收據共29張，總金
05 額與原告請求之金額不相符，不能證明與興建系爭房屋有
06 關。縱該估價單與興建系爭房屋有關，因被告僅是出租五
07 王段151地號土地10坪予承租人，由承租人自建，不須興
08 建系爭房屋，則興建房屋所需費用實不應由被告負擔。

09 (八) 依被告提出證物六即前案分割共有物之複丈成果圖，編號
10 丁建物即系爭房屋，該屋雖僅占用五王段151地號30.89m²
11 土地，實則系爭房屋尚占用同段分別為臺南市、中華民國
12 所有150地號、152-8地號土地，而原告在五王段151地號
13 土地附近尚有五王段129、148、260、261、263、264地號
14 等多筆土地。倘系爭房屋為被告所興建，被告實不須竊占
15 公有土地，故原告主張墊款代被告興建系爭房屋，顯違常
16 理。

17 (九) 聲明：

18 1. 原告之訴駁回。

19 2. 訴訟費用由原告負擔。

20 3. 如受不利判決願供擔保請准宣告免予假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一) 按「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，
23 他方允為處理之契約。」、「受任人因處理委任事務，支
24 出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息
25 。」民法第528條、第546條第1項分別定有明文。本件原
26 告主張被告委託其興建系爭房屋，其支出工程款70萬元，
27 乃請求被告償還該費用，然為被告所否認，並以前揭情詞
28 置辯。則原告就此有利於己之事實負舉證之責。

29 (二) 經查，原告主張被告委託其興建之房屋，如本院102年度
30 重訴字第276號102年12月23日複丈成果圖編號丁建物、坐
31 落臺南市○○區○○段○○○○號、面積30.89平方公尺，有

01 該複丈成果圖可按（見本院卷第133頁）。經本院調取上
02 開民事卷宗，該案為分割臺南市○○區○○段○○○○號等
03 土地，法院於102年12月23日勘驗現場，原告為共有人之
04 一，於勘驗時在場，勘驗結果為：「同段151地號坐落磚
05 造平房一棟，現為華屋建設土地開發公司，曾令漢稱是將
06 已經傾塌房屋重新整建。」，另由現場拍攝照片亦可看到
07 華屋公司占有使用系爭房屋，在系爭房屋懸掛公司招牌（
08 見該卷第68、72頁）。訴外人華屋公司於102年12月23日
09 時即占有使用系爭房屋應可認定。

10 （三）再查，本院上開102年度重訴字第276號於104年6月4日判
11 決後，共有人吳榮水等人上訴臺灣高等法院臺南分院（下
12 稱臺南高分院），以104年度重上字第66號受理，原告於
13 104年12月22日將其所有臺南市○○區○○段○○○○號土地
14 之應有部分1/30移轉予陳秋薇，陳秋薇遂於上開臺南高分
15 院分割共有物物之訴訟中承當訴訟。按臺南高分院104年
16 度重上字第66號案件審理時，法院於105年8月2日勘驗系
17 爭151地號土地，勘驗結果為：「五王段151地號土地上目
18 前有鐵皮屋二間，一間之占有者是陳秋薇，另一間之占用
19 人是蘇添財…。」此有該勘驗筆錄可按（見本院卷第93頁
20 ）。另陳秋薇於上開臺南高分院分割共有物訴訟中，於
21 106年3月6日就分割方案向法院提出陳述意見狀稱：「曾
22 令漢業將系爭五王段151地號土地之持分移轉登記給陳秋
23 薇，陳秋薇所經營之華屋建設有限公司於地號151土地上
24 即設有建築物，作為經營公司之據點，若按甲案之分割方
25 式，則陳秋薇除須拆屋還地之外，尚須另尋據點做為公司
26 經營之用，花費恐逼近所分得土地之客觀經濟價值。」等
27 語，臺南高分院104年度重上字第66號民事判決書記載：
28 「同段151地號土地上有磚造平房一棟，現為華屋建設土
29 地開發有限公司（負責人為陳秋薇）所有，曾令漢稱是將
30 已經傾塌房屋重新整建。」，此有該勘驗筆錄及判決書影
31 本在卷可按（見本院卷第98、110頁），並經本院調取上

01 開卷宗核閱無誤。依上開前案訴訟中共有人陳秋薇之主張
02 系爭房屋為其所經營之華屋公司所有，並非被告所有，
03 此與原告主張系爭房屋為被告興建、被告所有，出租予第
04 三人華屋公司等情不符。

05 (四) 又查，系爭房屋坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地係
06 被告出租給「華夏建設開發公司」（按華夏公司與華屋公
07 司為同一家公司，見本院卷第172頁，以下亦簡稱華屋公
08 司），雙方訂有「土地使租用契約」在卷可憑（見本院卷
09 第125-130頁）。按上開契約書雖然出租人記載為華屋公
10 司、承租人記載為吳喜久，但由原告主張係其介紹華屋公
11 司向被告承租，原告曾經代被告向華屋公司收取租金，契
12 約之租金收付欄位亦由吳喜久簽收等情，足認上開契約書
13 中出租人及承租人欄位應係誤載，二者地位應互換。查該
14 契約書第一條、第二條之記載，華屋公司向被告承租臺南
15 市○○區○○段○○○○號中約10坪之土地，「地上物承租
16 人自建」等情，即華屋公司向被告承租151地號10坪土地
17 建屋。核與前述分割共有物訴訟中，系爭房屋經測量為坐
18 落五王段151地號土地，面積30.89平方公尺（約10坪），
19 及陳秋薇主張該建物為華屋公司所有等情相符。被告抗辯
20 稱系爭房屋非其所有堪可採信。

21 (五) 雖原告提出華屋公司105年之租金簽收單，主張因被告積
22 欠其代墊之工程款，所以同意其自105年8月起至107年3月
23 止向華屋公司收取3,500元租金，並提出簽收單一紙為證
24 （見本院卷第17頁）；被告雖不否認原告向華屋公司收取
25 租金，但否認該租金由原告用以抵償興建系爭房屋之工程
26 款，辯稱係委由原告收取後轉交被告等語。經查，原告於
27 起訴狀已主張，兩造先前情同母子，被告曾委託原告出租
28 、出售系爭五王段151地號等土地，以兩造之情誼，被告
29 委由原告向華屋公司收取租金，應屬平常，不論原告收取
30 之租金有無轉交被告，該收取租金之行為，尚不足以證明
31 兩造間有被告委託原告興建系爭房屋及支出工程款之情事

，原告此部分之主張為無理由。

(六) 原告又提出蘇添財經手之估價單、收據29張(見本院卷第19-55頁)，並請求由蘇添財到庭證明係施做於系爭房屋。然查，證人蘇添財經傳喚多次未到庭，難以為有利原告之認定。又原告提出之估價單、收據，係何人製作、買受人係何人、有無支付貨款、有無施作、施作於何處工程，均屬不明。而上開貨款、工資之總金額為89萬餘元，與原告主張支付蘇添財之工程款70萬元亦不相符，難以信為真實。

(七) 原告又主張，系爭房屋部分坐落國有土地，被告向國有財產署繳納國有土地使用補償金，足以證明系爭房屋是被告所有云云，並提出財政部國有財產署南區分署臺南辦事處之國有土地使用補償金繳納通知書一紙為證(見本院卷第191、192頁)。然查，上開國有土地使用補償金為天后宮(未掛門牌)磚造鐵皮頂平房(下方有排水溝使用)，占有財政部國有財產署管理○○○區○○段○○○○○○號土地約12平方公尺，因該宮廟與財政部國有財產署未成立租賃或其他合法使用之法律關係，該署乃依民法第179條規定，向天后宮追收自95年2月起至107年6月之使用補償金等情，業據財政部國有財產署南區分署臺南辦事處函復本院在卷(見本院卷第207-213頁)。上開建物係第三人天后宮所有，占有國有土地之年份早在95年2月間，並非系爭房屋。原告主張上開補償金繳納通知書為被告繳納系爭房屋占有國有土地之使用補償金云云，與事實不符，應無可採。

四、綜上所述，原告未能舉證證明兩造間有委任契約存在、系爭房屋為被告委託其興建、並支付工程款70萬元，難以信為真實；被告抗辯其與原告間無委任契約存在，亦非系爭房屋之所有權人，無給付興建系爭房屋工程款之義務等語，應可採信。從而，原告依委任契約請求被告返還其所支出之70萬元費用及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五

計算之利息為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依附，一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均不影響判決之結果，爰不一一論述。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 3 日
民 事 第 一 庭 法 官 張 麗 娟

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 10 月 7 日
書 記 官 黃 郁 淇