

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第136號

原告 王明月
訴訟代理人 陳美燕律師
吳登輝律師
被告 王曹美英

王明珠
共同
訴訟代理人 陳樹村律師
陳奕翔律師

上列當事人間請求分配租金等事件，本院於民國115年5月4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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告就原聲明請求被告A 0 0 5給付原告新台幣（下同）615,000元及法定遲延利息部分，依民法第185條第1項前段規定，追加請求被告A 0 6負連帶給付責任，核屬依同一基礎事實所為追加請求，核無不合，程序上兩造均無意見（見115年度訴字第136號卷，下稱訴卷，第264頁），先予敘明。

二、原告主張：被告A 0 6為原告胞姊、被告A 0 0 5為兩人母親。原告與A 0 6自民國83年12月10日起，登記為門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱529號房屋）所有權人，權利範圍各1/2。原告胞妹即訴外人A 0 1為相鄰之531號房屋所有權人（權利範圍全部，下稱531號房屋）。2棟房屋中間打通，由A 0 6、原告、A 0 1三姊妹一同出租給多

家公司，並委託大姊A 0 6處理收租事宜。原告僅知曾租給訴外人明新食品企業股份有限公司（下稱明新公司）及歐都納股份有限公司（下稱歐都納公司），租約均已屆期，承租人亦已給付租金完畢。惟除歐都納公司租金係給付給A 0 6外，其他租金均為A 0 0 5收受，A 0 6卻未分配、返還給原告，是A 0 0 5受有不當得利615,000元（依明新公司租約第19條約定原告每月分得25,000元×102年2月16日起第1年之12個月+103年2月16日起第2年調整每月租金84,000元×5/16比例×第2年之12個月=615,000元），且A 0 0 5、A 0 6構成共同侵害原告之權利，應連帶給付原告615,000元。A 0 6個人則受有不當得利1,625,000元（原告每月可分25,000元×歐都納公司租賃期間自105年11月1日起至111年3月31日止共5年5個月即65個月=1,625,000元）。爰依民法第179條前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)A 0 0 5、A 0 6應連帶給付原告615,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)A 0 6應給付原告1,625,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：529號、531號房屋係A 0 0 5出資興建、繳納貸款，用於出租收益，是A 0 6、原告雖登記為529號房屋共有人、A 0 1雖登記為531號房屋所有人，然均與A 0 0 5約定收得之租金用於A 0 0 5之生活費、醫療費，不為分配，故被告無受有不當得利，亦非不法侵害原告權利等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准為免於假執行之宣告。

四、兩造不爭執事項（見訴卷第264至265頁）：

(一)A 0 6、原告、A 0 1為王福田（77年4月18日歿）、A 0 0 5夫婦所生之三姊妹。

(二)原告與A 0 6自83年12月10日起，登記為529號房屋所有權人，權利範圍各1/2。

01 (三)兩造胞妹即訴外人A 0 1 為相鄰之531號房屋單獨所有權
02 人。

03 (四)2棟房屋中間打通，由原告、A 0 6、A 0 1 一同出租給明
04 新公司（租期為102年2月16日至104年2月15日）及歐都納公
05 司（租期為105年11月1日至111年3月31日），租約均已屆
06 期，承租人亦已給付租金完畢。

07 (五)歐都納公司簽發支票給付租金，由A 0 6 收取支票兌現。

08 (六)明新公司支付之租金由A 0 0 5 收取。

09 (七)原告、A 0 1、A 0 6 於105年10月25日簽立委託書，原
10 告、A 0 1 將529、531號房屋出租給歐都納公司之租金委託
11 A 0 6 收取。

12 (八)原告於111年2月22日寄發終止房屋租賃契約書給歐都納公司
13 通知不續租、關於不動產租賃不再授權A 0 6 。

14 (九)529、531號房屋貸款均已清償，取得高雄市岡山區農會之抵
15 押權塗銷同意書。

16 五、本件爭點如下（見訴卷第265頁）：

17 (一)兩造、A 0 1 有無約定租金均用於A 0 0 5 之生活費、醫療
18 費，不為分配？原告是否明知A 0 6、A 0 1 不欲受租約上
19 租金分配條款之拘束？

20 (二)原告依民法第179條前段、第185條第1項前段規定，請求A
21 0 0 5、A 0 6 連帶給付615,000元，及依民法第179條前段
22 規定請求A 0 6 給付1,625,000元，有無理由？

23 六、本院得心證之理由如下：

24 (一)兩造、A 0 1 有約定租金均用於A 0 0 5 之生活費、醫療
25 費，不為分配，原告亦明知A 0 6、A 0 1 不欲受租約上租
26 金分配條款之拘束：

27 1.按表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，
28 其意思表示，不因之無效，但其情形為相對人所明知者，不
29 在此限，民法第86條定有明文。係指表意人為表示時，其內
30 心有所保留，其內心的效果意思與外部之表示行為不一致之
31 謂（最高法院87年度台上字第2498號判決參照）。次按當事

人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項亦有明文。又如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院109年度台上字第1556號判決參照）。

2. 經查，A 0 6、原告、A 0 1 為王福田（77年4月18日歿）、A 0 0 5 夫婦所生之三姊妹，而529、531號房屋為A 0 0 5 出資興建相鄰之房屋，嗣於83年12月10日起，529號房屋登記予原告與A 0 6 權利範圍各1/2，及531號房屋單獨登記予A 0 1，當時A 0 6、原告、A 0 1 均為年僅20餘歲之人等情，為兩造所不爭執（見訴卷第264頁），復有兩造之戶籍資料、高雄市政府地政局岡山地政事務所114年11月11日高市地岡登字第11471056000號函覆529、531號房屋之高雄市○○區○○段000○○000號建物公務用登記謄本及異動索引可考（見限閱卷、114年度審訴字第839號卷，下稱審訴卷，第35至43頁），堪信為真，足見上開房屋興建、嗣後所有權分配均依A 0 0 5 之意思為之，並非三姊妹自行或合資出資興建之房產甚明。

3. 關於529、531號房屋之興建及收益情事，業據證人A 0 1 結稱：原告係伊二姐，王曹美英係伊母親，A 0 6 係伊大姐，伊係小妹，伊57年次，就讀國小時，父親車禍，臥病在床，父親後來又因糖尿病引起失明，家裡經濟困難，父親希望伊等女兒國中畢業後留在家裡做生意幫忙賺錢，但原告當時國中畢業，原告要求升學讀書，父親答應說讓伊留下來賺錢還債，但以後要補償伊，所以伊只有讀到國小畢業，學歷係伊一生的痛，原告讀私立臺南女中服裝設計科，學費很多，原告當時很生氣為何學費都是最後一個繳，母親就很無奈說家境不好要跟人家借；後來伊等3個女兒都出嫁，父親過世後，母親要完成父親遺願，怕口說無憑，所以才會寫切結書說以後531號房屋給伊，原告與A 0 6 分529號房屋，父親過世時伊沒有辦繼承，原告去辦公同共有，後來伊有跟原告講

01 當初不是答應父親，原告就反悔，歐都納公司要續租時原告
02 談條件，說兩間租金都要收，伊很生氣跟原告說她都沒有照
03 實履行，就是因為這樣伊與原告之前才會有遺產訴訟；母親
04 就這兩筆地要興建房屋時，跟伊等3個女兒說，因為經濟不
05 好，希望可以蓋房子收租金，用地去銀行貸款，讓原告、A
06 0 6 蓋房屋，條件就是有租金要讓母親收到百年之後，當作
07 生活費、醫藥費，母親收來之租金也有幫兩位姐姐還貸款，
08 都是經過三姊妹同意，所以租金都是母親在收，租賃契約書
09 之所以寫分配內容是為了要節稅，三姊妹講好租金如何分
10 配，不然531號房屋是伊的，照理來說租金伊要一半，但伊
11 沒有收到租金；母親有用2筆土地擔保貸款蓋房子，貸款金
12 額伊不知道，伊只知道那時候經濟困難；租金分配都是每次
13 人家要來簽約前就跟3姊妹商量，是很早就說好，因為每次
14 租金不一樣，所以每次都會依租金金額商量如何節稅對母親
15 好，因為這個錢要給母親用的，節稅愈多對母親愈有利；明
16 新公司租賃契約以支票方式給付租金，支票受款人寫誰伊無
17 印象，歐都納公司租約上說明支票受款人要明確記載支票受
18 款人，因為2間房子，一間是伊的，另外一間是她們的，所
19 以所有權人有3個，歐都納公司那時說既然租金要給母親，
20 是否可以推派一個人指定給一個人，指定支票給A 0 6，A
21 0 6 有一個存摺及印章給母親，是歐都納公司要求可否推派
22 一個人，寫一個人的名字，伊等想想也對，既然要給母親收
23 就乾脆指定一個人，當時兩造都有同意才這樣做，是在簽約
24 之前或簽約之後三姊妹就有商量，但確實地點想不起來；歐
25 都納公司、明新公司有開扣繳憑單讓伊去報稅，所以伊名下
26 有租金收入，如果沒有記錯的話，租金收入要扣10%的稅，
27 但租金全部都是給母親；歐都納公司租約還沒有到期時，原
28 告就擅自寫信給歐都納公司說不想租了，都沒有想到母親生
29 病會斷了經濟來源，母親就很生氣，說既然原告都不履行答
30 應之部分，母親也不要履行切結書，所以才將529號兩筆地
31 贈與給A 0 6；母親已經91歲了，94年還動過心臟手術裝節

律器，還中風2次，111年還發現肝癌，母親生病住院原告也沒有去看，要24小時看護，伊跟大姐就輪兩班照顧，原告都不聞不問，原告只住離母親家7、8個紅綠燈就到了，騎車不用10分鐘等語（見訴卷第172至180頁）。本院審酌證人A 0 1為原告、A 0 6之胞妹，亦為529、531號2棟房屋1樓打通共同出租之出租人，對於房屋產權分配原因、出租及租金收取分配事宜自甚清楚，且其亦未受租金分配乙情，為原告所不爭執，則其所為證述當屬公允客觀。又證人A 0 1所述與產權分配結果、長期未分配租金給姊妹，及529、531號房屋貸款均已清償，取得高雄市岡山區農會之抵押權塗銷同意書等客觀事實相符，應無偏頗被告之虞，及A 0 0 5係25年間出生之人，102年間房屋出租給明新公司、105年間房屋出租給歐都納公司時，已為七、八旬之老人，需子女扶養生活費、醫療費等開銷，亦與常情相符，是其結稱係依三姊妹與母親A 0 0 5間之約定，將租金均交給A 0 0 5作為生活費、醫療費使用而不作分配，及租約中分配租金之條款係為節稅考量等情，甚可採信。原告主張A 0 6、A 0 1不取得租金係其等自己決定、A 0 1證詞偏頗被告、A 0 0 5當時未患重病故無法預見有醫療費需求云云（見訴卷第266至267頁），無可採為有利於原告之論據。

4. 且證人A 0 2結稱：伊代表歐都納公司負責後續租簽訂，因為是承租店面，第一次承租需到公證人事務所簽約，前面由伊主管洽談租金分配比例，當時應該已經全部談好；簽約對象、租金給付一定要是房屋所有權相關人，租金收到如何處理是出租人的事情，所以公司不會接受曹美英當出租人；伊負責租約簽訂，當時有提到要求單一窗口做後續租約及租金支付之代表，當時簽訂時，與3姊妹都是第一次見面，中間沒有接觸，簽訂時委託書上面有寫由A 0 6做窗口，經過公證人確認相關內容，租金分配也是依據承租分配產權來訂定，因為每人占的比例不同，這會關係後面二代健保等費用；伊只有第一次簽約時看到原告，那時候知道她在臺北工

01 作，到後續租約結束後沒有碰過她，因為伊不是高雄在地
02 人，會來只有巡店時，所以對原告印象只有簽約時；第一次
03 簽訂完是5年租約，接洽就是依照當時委託書接觸A 0 6，5
04 29、531號房屋是在她們家樓下，歐都納公司承租後經過她
05 們同意把兩部隔間打掉，歸還時有回復；因為歐都納公司依
06 法要對房東所得做二代健保及所得稅扣繳，所以正常公司希
07 望依產權分配租金比例，這個金額都要經過房東同意，租約
08 先跟房東確認後再經公證，租金給付方式用支票，當時同意
09 由A 0 6做租金受款人，所以開立支票時就是她，因為她是
10 房屋所有權人之一；承租當下有聽到是給她們母親做生活
11 費，在首次簽約時有聊到，後面這幾年與A 0 6接洽她有講
12 到是給母親做生活費、醫療費支出，租金支付時才會與A 0
13 6接觸，平常不會；店櫃夥伴會傳達給伊，有時候說A 0
14 4，有時候說A 0 6，因為有時候會來拿信件，所以會提到
15 租金是給母親用的；承租期間有2次調降租金，第1次因為捷
16 運施工影響客人進出，生意有影響，第2次就是疫情期間，
17 租金調降過程是針對A 0 6做窗口協議，當時談完之後，她
18 要降的是只針對她的部分，不去動對A 0 1、A 0 4的部
19 分；在談調降租金的時候，感覺租金不是她要用的，所以以
20 讓公司可以經營下去為優先；A 0 0 5住在樓上，她們從後
21 門出入，伊有遇過1、2次，櫃位夥伴比較常遇到；A 0 4不
22 曾聯絡說把租金給她就好，原告應該知道她的姐姐有在談論
23 這筆租金要給母親使用，因為簽約包含講委託這件事情都會
24 提到；後來公司收到A 0 4終止租約前，A 0 4要調漲租
25 金，那時候公司有評估，一直到3月初A 0 6就直接通知歐
26 都納公司不再續租，所以就沒有再洽談，A 0 6說捷運施工
27 期間她們房屋有受損，她怕樓下也有受損，但是因為歐都納
28 公司有裝潢，所以要等裝潢拆除看損壞情形狀況與捷運局協
29 商賠償；歐都納公司收到A 0 4逕自終止租賃契約之通知，
30 伊有跟A 0 6確認這件事，但是3月初A 0 6就有跟伊說不
31 再續約；談終止租約時，A 0 6沒有講到3位出租人關於租

01 金內部之事等語（見訴卷第181至186頁），足見之所以須與
02 A 0 6、原告、A 0 1 三姊妹簽約，係因其等為529、531號
03 2棟房屋所有權人，然簽約時原告有在場，三姊妹間有說租
04 金要作為A 0 0 5之生活費、醫療費所用，且後續由三姊妹
05 授權之A 0 6收取租金時，A 0 6也有向店面之人員提及租
06 金要給A 0 0 5使用，益徵前述證人A 0 1所證及被告所辯
07 應屬真實。且證人A 0 2就其於第一次簽約時，親自出席聽
08 聞三姊妹談論租金用途，並非傳聞證據。原告主張A 0 2證
09 詞為傳聞證據而不可信云云（見訴卷第266頁），委無可
10 採。

11 5.證人A 0 3雖結稱：原告系伊母親，被告係伊大姨及外婆，
12 因為父母離婚，伊在高雄、新竹兩邊住，國小2、5、6年
13 級、國中3年、大學時有住在529號房屋，跟大阿姨、小阿
14 姨、外婆、她們的小孩子同住，國小時租給遊戲間，後來陸
15 續租給婚紗店、LA NEW、早餐店、明新公司、歐都納公司，
16 伊就讀國三時，住在529號房屋期間，外婆有來房間提到說
17 租金會幫伊等存起來，以後要蓋房子的話她會幫忙，沒有指
18 定給哪一個孫子；伊記得小時候她們會把伊抱到菜市場工
19 作，等伊國小時就是收租金，原告與阿姨們現在感情不好，
20 講到房子大家氣氛就不好，國小、國中開始有一點感覺；伊
21 不知道原告有無給外婆生活費；伊後來搬到伊在岡山區忠誠
22 街外曾祖父母所下來的地蓋的房子等語（見訴卷第186至190
23 頁）。然其未曾見聞兩造間有何約定，且其所述A 0 0 5說
24 會幫忙出資蓋房子等語，益徵A 0 0 5收取之租金係其可自
25 行決定如何使用，並非屬應交還原告之款項，其所說會幫忙
26 孫子們之意衡情亦非承諾歸還款項。原告主張A 0 0 5表示
27 錢會歸還云云（見訴卷第266頁），委無可採。

28 6.綜上，由證人A 0 1、證人A 0 2之證述，及529、531號房
29 屋興建、登記、出租及租金長期未分配，均由A 0 0 5使用
30 等事實觀之，被告辯稱三姊妹及A 0 0 5間有約定租金均用
31 於A 0 0 5之生活費、醫療費，不為分配，原告亦明知A 0

01 6、A 0 1 不欲受租約上租金分配條款之拘束，均堪信為
02 真。

03 (二)原告不得請求被告給付：

04 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；數人
06 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第
07 179條、第185條第1項前段固有明文。惟主張不當得利請求
08 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
09 責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有
10 損害（最高法院110年度台上字第1847號判決參照）。且按
11 共同侵權行為，須各行為人之行為皆成立侵權行為為要件，
12 而侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權
13 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
14 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
15 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院11
16 4年度台上字第1334號判決參照）。

17 2.查A 0 0 5既係依原告與A 0 6、A 0 1間之約定而獲有租
18 金作為生活費、醫療費，及A 0 6既亦依約將租金交付A 0
19 0 5，自難認屬不當得利或不法侵害原告權利，且A 0 6亦
20 無受有何利益。是以，原告依民法第179條前段、第185條第
21 1項前段規定，請求A 0 0 5、A 0 6連帶給付615,000元、
22 A 0 6給付1,625,000元，均無理由，應予駁回。原告之訴
23 既經駁回，其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘所提攻擊防禦方法暨舉證，經
25 審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘
26 明。

27 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
30 民事第三庭 法 官 李俊霖

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

04 書記官 童郁惠