

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第81號

原告 蔡百欣

訴訟代理人 陳偉仁律師

被告 蔡靖彥

訴訟代理人 林德昇律師

邱靜怡律師

上列當事人間請求返還權狀等事件，本院於民國114年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣277,855元，及自民國114年2月12日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔31%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣277,855元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落嘉義市○○路○○○段0000地號土地上之門牌號碼為嘉
義市○○路000號未保存登記建物（下稱系爭000號建物），
係原告所有，原告就前開土地、建物與訴外人朱嘉士成立租
賃契約，約定租金每月新臺幣（下同）9萬元。惟自民國113
年9月至114年6月之10個月租金合計90萬元均由被告收取，
則被告保有前揭租金利益即欠缺法律上原因並致原告受損
害，自構成不當得利。原告爰依民法第179條所規定不當得
利返還請求權，請求被告返還前開90萬元與法定遲延利息。
至被告雖抗辯扣除被告應得半額租金後，原告僅能請求被告
給付489,640元云云。然因被告誤算地價稅，且漏未計算年
度綜合所得稅，扣除該等費用後，原告至少仍得向被告請求

給付506,940元，分述如下：

(一) 就系爭土地部分，113年原告繳納地價稅78,033元（原證7，113年地價稅課稅明細表，本院卷第319至320頁），平均每月計6,503元（計算式： $78,033/12=6,503$ ），並非被告所抗辯之78,532元，亦非每月6,544元。

(二) 又被告漏計系爭土地建物之年度綜合所得稅，原告主張以每月3,500元計算。

(三) 則原告就系爭土地建物每月應得租金9萬元，依兩造協議書約定扣除房屋稅1,385元、地價稅6,503元、年度綜合所得稅3,500元後，半數計為39,306元【計算式： $(90,000-1,385-6,503-3,500)/2=39,306$ 】，自113年9月至114年6月共10個月，合計為393,060元（計算式： $39,306 \times 10=393,060$ 元）。原告請求前開期間租金90萬元中，依兩造協議僅需支付被告393,060元，則原告至少尚得請求被告返還506,940元（計算式： $900,000-393,060=506,940$ ）。

二、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

(一) 兩造與訴外人蔡百榮、蔡百恩於108年8月間簽立「三子女與父親協議書」（原證4，三子女與父親協議書與附件，本院卷第155至159頁）。然前開協議書附件顯僅係兩造與訴外人等各自所有之財產盤點，並非均與兩造協議書所稱「三子女承接父母資助之所有房地」相關：如1、附件將被告之房地亦列入（見原證4附件第3頁），2、附件將原告之房地亦列入（見原證4附件第2頁），3、附件將存款、基金、外幣及股票列入（見原證4附件第3、4頁），4、另計算財產找補（見原證4附件第1頁），5、均可見附件所列財產並非全為兩造協議書所指「三子承接父母資助之所有房地」。

(二) 對被告主張抵銷系爭租金，原告無意見，然就被告得保有之金額，須依兩造協議書扣除修繕費及應付稅費後之剩餘半數為限：

1、就○○○段90-5地號土地與其上建物，於兩造協議書已記

載：「使用情形：亮點Pachico18萬/月每月15日匯入父親…合庫」（見原證4附件第1頁）。是於兩造簽立協議書時，前開○○○段90-5地號土地與其上建物即已出租，且出租事宜自始係由被告管理，而該等租金收入直接匯入被告帳戶，故原告對被告主張系爭租金抵銷無意見。

2、然就抵銷金額，依兩造協議書協議事項第二項之約定，收入租金須扣除修繕費及應付稅費之後，剩餘半數始由被告保有。

（三）對被告主張嘉義市○○街000號3樓（下稱A建物）租金抵銷，原告無意見。然就被告得保有之金額，需先扣除管理費3,100元，且須依兩造協議書扣除修繕費及應付稅費後之剩餘半數為限：

1、關於嘉義市○○段0000○號土地及其上A建物，於兩造協議書中已記載：「使用情形：蘭德美語」（見原證4附件第1頁），是於兩造簽立協議書時，A建物已係出租狀態，且出租事宜係由被告管理。

2、前開租金收入自始均由被告收取，並未如協議書所載匯至原告京城銀行帳戶，此觀被告主張租金抵銷係自109年10月至114年6月、並未包含108年9月至113年8月之租金自明。然就抵銷金額，依兩造協議書係以租金收入為限，而前開A建物每月需繳納3,100元管理費（原證5，房客傳送之通訊軟體訊息截圖節影本，本院卷第161頁），另依兩造協議事項第二項約定，收入租金須扣除修繕費及應付稅費之後，剩餘半數始由被告保有。

3、關於A建物依兩造協議，扣除房屋稅、地價稅及該建物之年度綜合所得稅後，原告至多僅需給付被告95,955元；被告抗辯得抵銷自113年10月至114年6月止租金128,457元云云，並不可取。因：

（1）系爭A建物房屋稅自113年7月1日起至114年6月30日止，原告共繳14,910元（計算式：5,002元+3,936元+5,972元=14,910元），平均每月為1,243元（原證8，房屋稅繳款書

- 01 ，本院卷第321至331頁）。
- 02 (2) 系爭A建物坐落之土地之地價稅，原告繳納113年地價稅為
03 9,202.64元（見後述原證7），平均每月為767元（計算式
04 ： $9202 \div 12 = 767$ 元）。
- 05 (3) 系爭A建物土地之年度綜合所得稅，原告主張以每月3,500
06 元計算。
- 07 (4) 系爭A建物之管理費自106年7月起每戶每月增加1,500元，
08 季繳13,800元（原證9，大樓管理費繳費明細，本院卷第
09 333頁），每月管理費為4,600元（即每月本為3,100元增
10 加1,500元合計為4,600元，並非被告所抗辯之每月管理費
11 僅3,100元。然系爭A建物租金亦隨管理費調整為36,100元
12 。
- 13 (5) 而被告自113年12月起尚另外以收取管理費名義再對承租
14 人每月收取3,000元（見原證5房客傳送訊息），則至114
15 年6月止共7個月，被告已收取21,000元。
- 16 (6) 則原告就系爭A建物每月應得租金36,100元，依兩造前開
17 協議扣除前開房屋稅1,243元、地價稅767元、綜合所得稅
18 3,500元、管理費4,600元後，剩餘半數計12,995元【計算
19 式： $(36,100 - 1,000 - 000 - 0,500 - 4,600) \div 2 = 12,995$ 】。而
20 自113年10月起至114年6月共9個月計116,955元（計算式
21 ： $12,995 \times 9 = 116,955$ ）。
- 22 (7) 再扣除被告自113年12月起至114年6月另對租戶收取管理
23 費共21,000元，被告僅得請求原告給付95,955元（計算式
24 ： $116,955 - 21,000 = 95,955$ ）。
- 25 4、被告自認系爭A建物租金為36,100元，然被告自113年11月
26 起另以收取管理費名義再對承租人每月收取3,000元，房
27 客因此僅匯33,100元與原告；至114年7月原告與承租人重
28 新簽約止共8個月，被告已收取24,000元，均應扣除：
- 29 (1) 被告自認系爭A建物租金為每月36,100元，而承租人亦匯
30 給原告36,100元（原證11-1，匯款紀錄，本院卷第363至
31 365頁）。

01 (2) 然被告自113年11月起向承租人收取管理費每月3,000元 (

02 見原證5之房客傳送訊息)。承租人因此僅匯33,100元與

03 原告 (原證11-2, 對話紀錄, 本院卷第367頁; 原證11-3

04 , 匯款紀錄, 本院卷第369頁)。

05 (3) 至114年7月原告與承租人重新簽約為止合計共8個月 (即

06 自113年11月至114年6月), 被告已收取24,000元 (計算

07 式: $3,000 \times 8 = 24,000$), 均應扣除。

08 (四) 兩造協議書係以簽約時有出租房地為前提, 且出租事宜由

09 被告管理者始生租金收入被告先行運用問題, 況該等租金

10 收入均由被告直接收取。至高雄市○鎮區○○街000號16

11 樓 (下稱B建物) 與133號22樓自始均未曾由被告管理出租

12 , 被告主張抵銷洵無足採 (原證6-1、6-2、6-2-1、6-3,

13 房屋租賃契約書、通訊軟體對話內容截圖節影本, 本院卷

14 第239至261頁)。蓋兩造協議書記載: 1、三子女承接父

15 母資助之所有「出租房地」; 2、另記載: 出租事宜由父

16 親管理, 出租之租金收入, 全數交給父親自行運用; 3、

17 又記載: 遇有租約變更、遲付租金…問題, 由父親出面協

18 同處理; 4、兩造協議書就A建物之前開記載 (見原證4附

19 件第1頁), 足認於兩造簽立協議書時已係出租狀態, 業

20 如前述; 5、兩造協議書就B建物之前開記載, 足認於兩造

21 簽立協議書時已係出租狀態, 亦如前述。

22 (五) 兩造協議書所指「出租房地」之租金收入, 均由被告直接

23 收取:

24 1、系爭○○○段00-0地號土地與其上建物, 每月租金18萬元

25 直接匯入被告帳戶 (見原證4附件第1頁)。

26 2、A建物租金亦由被告收取。

27 3、嘉義市○○段○○○段000地號土地與其上建物即○○○

28 路000號之租金、嘉義縣○○市○○○段○○○段000地號

29 土地之租金, 均由被告收取。

30 4、足見被告從未收取B建物之租金為反常。

31 (六) 兩造協議書係以簽約當時有出租房地為前提, 然前開B建

01 物與前開133號22樓自始未曾由被告管理出租，被告主張
02 抵銷前開租金，自不可採。蓋：

03 1、前開000號22樓係原告自住，被告亦未主張抵銷，足見兩
04 造協議書附件內之房地，被告並非均有收取租金半數之權
05 利。

06 2、系爭B建物自始未曾由被告管理出租，非兩造協議書簽約
07 時有出租之房地，此觀被告於108年9月至113年8月間，未
08 曾向原告主張租金自明。

09 3、同理，高雄市○○區○○○路000號7樓，亦未曾由被告管
10 理出租，非屬兩造協議書簽約時有出租之房地，被告亦未
11 主張抵銷，足見兩造協議書附件內之房地，被告並非均有
12 收取租金半數之權利。

13 (七)對坐落嘉義市○○路○○○段0000地號土地上之建物即門
14 牌號碼為嘉義市○○路000號未保存登記建物，為原告與
15 蔡百榮共有，權利範圍各2分之1之事實不爭執（本院卷第
16 351至352頁）。

17 (八)對被告所提「三子女與父親協議書」（本院卷第93頁）之
18 製作名義人及內容之真正不爭執；此與原告所提之協議書
19 相符，但原告所提之內容更為完整。對被告所提不動產明
20 細表（本院卷第95頁）之製作名義人及內容真正不爭執；
21 但原告所提之協議書附件較為完整。對被告所提房屋租賃
22 契約書、租賃契約書、協議書與附件、所有權狀影本（本
23 院卷第167至199頁、第211至233之2頁）之製作名義人及
24 內容真正不爭執。

25 三、並聲明：（一）被告應給付原告90萬元，及自民事起訴狀繕
26 本送達翌日即114年2月12日起至清償日止，按週年利率5%計
27 算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）請准供擔保
28 宣告假執行。

29 貳、被告則以：

30 一、被告為原告之父。系爭148號建物出租人為被告與蔡百榮，
31 承租人為蔡雅婷，每月租金為18萬元，租賃期間為114年1月

01 1日起至117年12月31日止（被證1-1，房屋租賃契約書，本
02 院卷第167至169頁與本院卷第211至212頁），前開租金均由
03 被告收取與管理。原告得向被告請求之系爭148號建物租金
04 僅489,640元。蓋：

05 （一）系爭○○路000號建物為未保存登記建物，連同坐落之00-
06 0地號土地，本為原告之母親沈愛珠所有，嗣由原告與原
07 告之弟蔡百榮各繼承取得權利範圍各2分之1，系爭建物之
08 租金本應由原告與蔡百榮各取得2分之1。然因被告與沈愛
09 珠之其他繼承人簽立「三子女與父親協議書」（被證1，
10 本院卷第93頁、本院卷第219至227頁），依協議事項一約
11 定「三子女承接父母資助之所有出租房地，前5年（2019
12 年9月起至2024年8月止）各筆房地政府徵收之稅費歸各所
13 有權人繳付；出租事宜由父親管理，出租之租金收入，全
14 數交給父親自行運用」。故自2019年9月起至2024年8月
15 止，由被告收取租金。

16 （二）依協議事項二約定「上述房地，五年後(2024年9月起)，
17 各所有權人分別自行掌管處理，收入租金扣除修繕費及應
18 付稅費之後，按月計算，結算後，半額送交父親，於翌月
19 上旬給付」。亦即系爭148號建物租金扣除房屋稅及地價
20 稅後之半額應交付被告，故自113年9月起至114年6月止，
21 原告應給付被告410,360元。分述如下：

22 1、依114年房屋稅繳納證明書之記載（被證3，嘉義市政府財
23 政稅務局114年全期房屋稅繳納證明書，本院卷第269頁；
24 被證3-1，109年至113年全期房屋稅繳納證明書，本院卷
25 第273至281頁），113年7月1日至114年6月30日系爭148號
26 建物之房屋稅之2分之1為16,617元（納稅義務人為蔡百榮
27 ，持分比例2分之1），故原告平均應負擔之每月房屋稅計
28 1,385元（計算式：16,617÷12=1,385）。

29 2、依113年地價稅繳款書之記載（被證4，嘉義市政府財政稅
30 務局113年地價稅繳款書，本院卷第271頁），系爭148號
31 建物坐落基地即○○○段00-0地號土地之113年度地價稅

之2分之1為78,532元（納稅義務人為蔡百榮，持分比例2分之1），故原告平均應負擔之每月地價稅計6,544元（計算式：78,532÷12=6,544）。

3、準此，原告每月租金收入9萬元，扣除每月房屋稅1,385元、每月地價稅6,544元後之半額租金為41,036元【計算式：（90,000元-1,385元-6,544元）÷2=41,036元】，故原告每月應給付被告41,036元，則自113年9月起至114年6月止，原告共應給付被告410,360元（計算式：41,036元×10個月=410,360元）。

4、對原告所主張系爭000號建物所坐落土地之地價稅為每月為6,503元之事實不爭執（本院卷第345頁書狀）。對原告所主張系爭○○路000號建物出租，原告可請求被告給付之金額為每月39,306元之事實，除其中所得稅3,500元外，其餘金額即每月35,806元之事實不爭執。

（三）惟因被告已收受113年9月起至114年6月止之全額租金即90萬元，故扣除前揭被告應得半額租金後，原告僅能請求被告給付489,640元（計算式：90萬元-410,360元=489,640元）。

二、依前開協議事項一及二，原告尚有下列不動產（被證2，不動產明細表，本院卷第95頁）之自2019年9月起至2024年8月止之租金收入未交付被告。

（一）嘉義市○○街000號3樓即A建物部分：

1、A建物由原告出租給張弘，每月租金扣除管理費3,100元後為30,000元，租賃期間自104年7月1日起至114年6月30日止（被證2-1，房屋租賃契約書，本院卷第215至218頁）。自113年起均由原告管理及收取租金（被證6，通訊軟體對話內容截圖節影本，本院卷第283至287頁），惟被告僅收取2024年9月份之租金半額（見被證6；被證7，合作金庫銀行存款存摺節影本，本院卷第289至291頁）。

2、則自113年9月起，被告每月得向原告請求給付14,273元，計算如下：

01 (1) 依蔡百榮持有之門牌號碼嘉義市○○街000號4F-1、4F-2
02 、4F-3之房屋稅單記載（被證8，房屋稅轉帳繳納通知，
03 本院卷第293至298頁），自113年7月1日至114年6月30日
04 之房屋稅計8,527元（計算式：2,842元+2,203元+3,482元
05 =8,527元），平均每月房屋稅為711元（計算式：8,527元
06 ÷12=711元），而A建物面積與蔡百榮持有之前開房屋稅單
07 面積僅差0.02平方公尺，故A建物每月房屋稅以711元計，
08 應屬合理。

09 (2) 同理，前開房屋坐落基地即○○段0000地號土地之113年
10 地價稅為8,932.7元（見被證4），平均每月地價稅為744
11 元（計算式：8,932.7元÷12=744元），故以744元作為A建
12 物每月地價稅之計算標準。

13 (3) 準此，A建物每月租金3萬元扣除每月711元房屋稅、地價
14 稅744元後之半額租金為14,273元【計算式：（30,000元
15 -711元-744元）÷2=14,273元】。

16 3、綜上，因被告已收取A建物113年9月之半額租金，故被告
17 得依系爭協議書約定，請求原告給付自113年10月起至114
18 年6月止之租金共128,457元（計算式：14,273×9個月=
19 128,457元）。

20 4、對原告所主張系爭A建物每月租金36,100元、每月管理費
21 4,600元、每月房屋稅1,243元、每月地價稅767元等事實
22 不爭執（本院卷第345頁書狀）。然否認原告所主張被告
23 自113年12月起至114年6月止，以管理費名義向承租人收
24 取每月3,000元合計21,000元之事實，依民事訴訟法第277
25 條規定原告應就其所主張之前開事實負舉證之責任。又原
26 告係自113年10月起始自行繳納管理費，113年10月前之管
27 理費均由被告繳納。就系爭○○街000號部分，對原告所
28 主張之金額中除所得稅及被告每月額外收取管理費3,000
29 元部分外，其餘相關事實不爭執（見本院卷第352頁）。

30 (二) 高雄市○○鎮區○○街000號16樓即B建物部分：

31 1、因原告表示自110年10月15日起至112年6月14日止，B建物

因疫情而未出租，故無租金收入，被告暫不爭執（本院卷第266頁書狀）。

2、然原告將系爭B建物自107年10月15日起至110年10月14日出租與訴外人本橋茂樹，租金為每月50,000元（見原證6-1）。自112年6月15日起至114年6月14日出租與本橋茂樹，租金為每月50,000元；然租賃契約提早終止，承租人於113年8月7日交付鑰匙（見原證6-2）。自113年12月10日起至115年12月9日則出租與琳得科先進科技股份有限公司，租金為每月50,781元（見原證6-3）。依系爭協議書第1項約定，原告應給付自108年9月起至113年8月止全額租金收入與被告，惟原告自107年10月15日起出租B建物迄今從未依約給付，被告自得請求原告給付共1,975,000元（計算式：1,275,000元+70萬元=1,975,000元），茲計算如下：

(1) 原證6-1租賃契約之租金為每月50,000元與前開租賃期間，被告得請求原告給付1,275,000元（計算式：50,000元×25.5個月=1,275,000元）。

(2) 原證6-2租賃契約之每月租金為50,000元與前開租賃期間，被告得請求原告給付70萬元（計算式：50,000元×14個月=70萬元）。

3、依系爭協議書第二項約定，原告應將自113年9月起每月租金扣除修繕費及應負稅費後之半額租金交付被告，惟原告從未給付。則被告得請求原告給付自113年9月起至114年6月止之半額租金共253,900元【計算式：(50,781元÷2)×10個月=253,900元】。

4、綜上，被告就系爭B建物出租之租金部分，得請求原告給付共2,228,900元（計算式：1,975,000元+253,900元=2,228,900元）。

5、至原告所主張系爭協議書附件係兩造與訴外人各自所有財產盤點，系爭協議書係以簽約時有出租房地為前提，且出租事宜由被告管理者，始生租金收入被告先行運用之問題

云云，並非事實，說明如下：

(1) 系爭協議書附件內所有財產（含不動產、存款、基金、外幣及股票等）皆為被告與被告配偶沈愛珠共同出資購買，沈愛珠過世後，因被告願拋棄剩餘財產分配請求權及繼承權，3名子女基於能公平分配被告與沈愛珠所有財產及讓被告能有固定收入安養晚年，兩造及蔡百榮、蔡百恩始訂立系爭協議書，約定附件中財產若有出租，則108年9月起至113年8月止之前5年，附件中房地若有出租，則出租收入全數交由被告自行運用，自113年9月起原告與蔡百榮、蔡百恩應將租金收入扣除修繕費及應負稅費後之半額交付被告。

(2) 依系爭協議書約定：「一、三子女承接父母資助之所有出租房地，前五年(2019年9月起至2024年8月止)各筆房地政府徵收之稅費歸各所有權人繳付；出租事宜由父親管理，出租之租金收入，全數交給父親自行運用」。則系爭協議書並未約定房地「應」交由被告管理，被告始可運用房地租金收入；再者，B建物所有出租事宜，原告皆不讓被告過問及處理，甚至百般阻撓被告南下至B建物，且被告遭他人自該B建物管理委員會(被告曾任B建物管理委員會之首屆監察委員)及住戶之2個LINE群組踢出，原告亦拒絕將被告拉回上開群組，被告根本無從介入B建物之出租事宜。原告以被告未管理B建物故不得要求原告給付租金，不符公平正義，且不符系爭協議書之真義。

6、系爭B建物之管理費如原證10、管理費繳納證明書所示（本院卷第361頁）。被告係自行退出系爭B建物社區管理委員會之群組（原證12，通訊軟體對話內容截圖節影本，本院卷第371至372頁），被告抗辯不實。

三、故原告縱得請求被告給付489,640元，然被告得請求原告給付前開租金計2,357,357元（計算式：128,457元+2,228,900元=2,357,357元）。則被告依系爭原證4約定之法律關係與民法第334條等規定主張抵銷，原告依民法第179條規定請求

01 被告給付900,000元，顯無理由。

02 四、另系爭協議書第一項約定被告每月應給付各子女（含原告）
03 20,000元部分，原告自簽約時起即向被告表明無須給付，換
04 言之，自109年9月起至113年8月止被告均不須每月給付原告
05 前開20,000元（被證9，LINE群組對話紀錄，本院卷第299至
06 302頁）。

07 五、對坐落嘉義市○○路○○○段0000地號土地上之建物即門牌
08 號碼為嘉義市○○路000號未保存登記建物，為原告與蔡百
09 榮共有，權利範圍各2分之1之事實不爭執（本院卷第351至
10 352頁）。對原告所主張高雄市○鎮區○○街000號22樓房屋
11 為原告自住，高雄市○鎮區○○街000號16樓房屋與高雄市
12 ○○區○○○路000號7樓房屋均不曾由被告管理出租等事實
13 不爭執（本院卷第206頁）。

14 六、對原告所提三子女與父親協議書與附件（本院卷第155至159
15 頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對原告所提房客傳送
16 之通訊軟體訊息截圖節影本（本院卷第161頁）之製作名義
17 人及內容真正不爭執。原告所提土地登記第一類謄本、建物
18 登記第一類謄本（本院卷第109至143頁）所記載所有權人等
19 相關事實並不爭執，且與協議書中記載相符。對原告所提房
20 屋租賃契約書、通訊軟體對話內容截圖節影本等文書（本院
21 卷第239至261頁）之製作名義人及內容真正不爭執；前開租
22 賃契約書可證明原告與第三人確有租賃關係，故依系爭協議
23 書約定原告應給付租金給被告等語，資為抗辯。

24 七、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
25 。

26 參、本院之判斷

27 一、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
29 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
30 取得者，並應返還；但依其利益之性質或其他情形不能返還
31 者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別著有規定。

01 次按侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，
02 主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固
03 無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟
04 仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」
05 而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律
06 上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院
07 105年度台上字第1990號裁判要旨同此見解）。第按當事人
08 主張之事實，經他造自認者，無庸舉證，此觀民事訴訟法第
09 279條第1項之規定自明。依此規定，當事人主張之事實經他
10 造自認者，依法不負舉證責任。法院亦不得就他造自認之事
11 實調查證據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認
12 為認定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號
13 判決同此見解）。查：

- 14 （一）被告為原告之父，兩造及原告之兄弟姊妹於108年8月20日
15 簽立「三子女與父親協議書」即系爭協議書，約定：「一
16 、三子女承接父母資助之所有出租房地，前五年（2019年
17 9月起至2024年8月止）各筆房地政府徵收之稅費，歸各所
18 有權人繳付；出租事宜由父親管理，出租之租金收入，全
19 數交給父親自行運用。負有修繕、租約變更、遲付租金、
20 鄰地紛爭、環衛問題等，由父親出面協同處理。父親每月
21 給各子女TWD20,000.-，予翌月上旬給付，匯款至其指定
22 之金融帳戶。」、「二、上述房地，5年後（2024年9月起
23 ）各所有權人分別自行掌管處理，收入租金扣除修繕費
24 及應付稅費之後，按月計算，結算後，半額送交父親，於
25 翌月上旬給付」，為兩造所不爭，復有原告所提三子女與
26 父親協議書與附件在卷可證（見本院卷第155至159頁），
27 自堪信為真實。
- 28 （二）證人蔡百榮於本院結證稱系爭協議書協議事項第一點係指
29 ，不動產之出租及管理由父親即被告負責，租金收入由被
30 告自行運用，若有租金收入，被告則會按月給每名子女2
31 萬元。第二點係指，自西元2024年9月1日開始，每名子女

各自管理自己名下之不動產，每名子女管理自己名下不動產所得（即指租金）扣除修繕費、管理費、公部門稅費後，一半之金錢送交被告，當時所謂公部門稅費有提及係指地價稅、房屋稅，但並未明確提及所得稅。簽立系爭協議書時，未特別提及房地需由被告管理出租，被告始可收取租金等語明確（見本院卷第384至385頁）。證人蔡百恩於本院結證稱系爭協議書中協議事項第一點係指，自2019年起至2024年8月止，原由被告管理之不動產繼續由被告管理，當時被告管理之不動產全部均在子女名下，前開被告管理之不動產，租金均由被告收取，被告再每月（即收取租金之隔月）給每名子女2萬元，後來大概有2、3年左右，被告均未按月給付前開2萬元。協議事項第二點係指，上述房屋自2024年9月開始由各不動產之所有權人自行管理，每人租金收入扣除修繕費用、應付稅費後，一半給被告。協議書協議事項約定之不動產，僅指嘉義縣市之不動產，其餘不在系爭協議書所約定租金收入之範圍內；因嘉義之不動產原由被告管理，那時因其母過世，而討論繼承問題，故亦將證人之母所遺嘉義縣市之不動產，亦歸由被告管理，斯時簽協議書之每個人之共識，均為嘉義縣市之不動產由被告管理等語明確（見本院卷第387頁）。更參酌被告對原告所主張高雄市○○鎮區○○街000號22樓房屋為原告自住，高雄市○○鎮區○○街000號16樓房屋與高雄市○○區○○○路000號7樓房屋均不曾由被告管理出租等事實不爭執（見本院卷第206頁）。則自前開證人證詞與兩造自認之事實相互參酌以觀，系爭協議書協議事項約定租金收入分配之不動產，僅指嘉義縣市之不動產，其餘不在系爭協議書所約定租金收入之範圍內；與自113年9月1日起，每名子女各自管理自己名下之不動產租金扣除修繕費、管理費、公部門稅費後，一半之金錢送交被告，而公部門稅費指地價稅、房屋稅，但並未明確約定包含所得稅等，均可認定。

01 (三) 兩造對系爭○○路000號建物為原告與蔡百榮所共有，權
02 利範圍各2分之1之事實不爭執（見本院卷第351至352頁）
03 ；而被告與蔡百榮將系爭000號建物出租予蔡雅婷，每月
04 租金18萬元，租賃期間為114年1月1日起至117年12月31日
05 止，亦有被告所提房屋租賃契約書在卷可證（見本院卷第
06 167至169頁、第211至212頁），自均堪信為真實。則系爭
07 148號建物出租之租金中之9萬元歸原告所有，應可認定。
08 至前開租金均由被告收取與管理，被告對其已收受113年9
09 月起至114年6月止之租金90萬元，亦不爭執（見本院卷第
10 264頁被告書狀），亦堪信為真實。則被告所收取前開期
11 間之租金中之90萬元部分，自屬侵害歸屬他人即原告權益
12 之行為，本身即為無法律上之原因，原告自得依不當得利
13 返還請求權請求被告返還。然：

14 1、被告對原告所主張系爭000號建物坐落土地之地價稅每月
15 6,503元之事實不爭執（見本院卷第345頁書狀）；對原告
16 所主張系爭○○路000號建物出租，原告可請求被告給付
17 之金額為每月39,306元之事實，除其中所得稅3,500元外
18 ，其餘金額即每月35,806元之事實不爭執。而依前開證人
19 證詞可知，當時綜合所得稅並未在系爭約定應扣除範圍，
20 是不論是否公平，原告主張扣除即均屬無據；原告每月就
21 系爭○○路000號建物可得租金9萬元，依系爭協議約定扣
22 除房屋稅1,385元、地價稅6,503元後，計82,112元；另再
23 依系爭協議約定，原告須將一半之金錢即41,056元送交被
24 告，即被告所收取租金中之其餘41,056元，為侵害原告之
25 不當得利；則被告每月應返還原告之不當得利41,056元，
26 自113年9月至114年6月之10個月合計為410,560元，均可
27 認定。

28 2、則原告依不當得利返還請求權，請求被告返還410,560元
29 與其法定遲延利息，自屬有據；至其餘不當得利與法定遲
30 延利息之請求，則屬無據。

31 二、再按主張權利變更或消滅之當事人，應就其所主張前開有利

於己之事實，負舉證之責任。另按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以意思表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別著有規定。查：

（一）就系爭A建物部分：

- 1、被告主張A建物由原告出租給張弘，每月租金扣除管理費3,100元後為30,000元，租賃期間自104年7月1日起至114年6月30日止；自113年起均由原告管理及收取租金，被告僅收取113年9月份之租金半額等事實，有被告所提房屋租賃契約書（見本院卷第215至218頁）、通訊軟體對話內容截圖節影本（見本院卷第283至287頁）、合作金庫銀行存款存摺節影本（見本院卷第289至291頁）等在卷可證，自堪信為真實。
- 2、原告主張系爭A建物每月租金36,100元，依兩造前開協議扣除前開房屋稅1,243元、地價稅767元、年度綜合所得稅3,500元、管理費4,600元後，剩餘半數計12,995元；而自113年10月起至114年6月共9個月合計為116,955元。至被告對原告所主張之前開金額中除所得稅及被告每月額外收取管理費3,000元部分外，其餘相關事實不爭執（見本院卷第352頁）。且被告嗣對原告所主張系爭A建物每月租金36,100元、每月管理費4,600元、每月房屋稅1,243元、每月地價稅767元等事實不爭執（見本院卷第345頁書狀），亦堪信為真實。
- 3、則依前開證人證詞等，所得稅不在約定扣除範圍，業如前述。是系爭A建物每月租金36,100元，依兩造前開協議扣除前開房屋稅、地價稅、管理費4,600元後計29,490元，依系爭協議約定一半之金錢送交被告，則該每月半數租金收入（扣除前開項目後）14,745元，自113年10月起至114年6月共9個月計132,705元，被告主張依系爭協議書約定

01 請求原告給付，並與原告所主張之前開請求金額410,560
02 元抵銷後，原告僅得請求被告給付277,855元與其法定遲
03 延利息。

04 (二)至系爭B建物不在系爭協議書約定範圍內，亦如前述；則
05 不論原告是否有給付之義務，被告主張抵銷自屬無據。

06 三、綜上所述，於扣除被告前開抵銷有理由部分之金額外，原告
07 依不當得利返還請求權，請求被告給付277,855元，及自民
08 事起訴狀繕本送達翌日即114年2月12日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告其餘請
10 求則為無理由，應予駁回。

11 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；各當
12 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
13 ，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
14 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
15 明文。查本院既為兩造前開各一部勝訴、一部敗訴之終局判
16 決，則審酌前開兩造勝、敗訴之比例，本院因認本件訴訟費
17 用（除撤回部分外），依前開規定應命由被告負擔31%，餘
18 由原告負擔。

19 五、末按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
20 權宣告假執行。法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保
21 免為假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款與第392條第2
22 項分別著有規定。查原告前開勝訴部分所命給付金額未逾50
23 萬元，爰依前開說明依職權宣告假執行，並依職權宣告被告
24 預供擔保後得免為假執行。至原告前開敗訴部分，其假執行
25 之聲請既失所附麗，應併予駁回，併此敘明。

26 六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
27 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
28 予敘明。

29 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
30 民事第一庭法 官 陳卿和

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
02 如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 114 年 11 月 25 日

04 書記官 吳明蓉