

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第42號

原告 陳許玉真  
法定代理人 陳秀蘭  
訴訟代理人 吳育胤律師  
複代理人 曾泰源律師(兼送達代收人)  
訴訟代理人 曾炳憲律師  
被告 陳秀梅  
訴訟代理人 賴淳良律師(兼送達代收人)  
胡孟郁律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自民國113年7月6日起至交還門牌號碼花蓮市○○路000號房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)35,000元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以5萬元供擔保得假執行，但被告如以15萬元為原告預供擔保得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告訴之聲明：被告應給付原告227,500元，及自112年11月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自112年12月1日起至交還門牌號碼花蓮市○○路000號房屋(下稱系爭房屋)之日止，按月給付原告35,000元。願供擔保請准宣告假執行。主張：系爭房屋為原告所有，兩造未約定委託被告出租房屋、管理租金，亦未約定被告收取之房屋租金用以償還其整修房屋之費用，依民法第179條規定請求。被告答辯聲明請求駁回原告之訴。兩造陳述及證據如附件所示。
- 二、兩造不爭執之事實(卷一379、380頁)：
  - (一)原告前經鈞院於112年4月27日以111年度監宣字第115號裁定

01 宣告為受監護宣告之人，並選定陳秀蘭為監護人，業已確  
02 定。(原證1民事裁定)。

03 (二)坐落花蓮市○○段000地號土地上，門牌號碼花蓮市○○路  
04 000號房屋(即主商段0000建號建物)為原告所有。(原證6建  
05 物登記謄本)。

06 (三)系爭房屋現由趙崇聖向被告承租占有使用中，約定承租期間  
07 自110年12月1日起至113年11月30日止。租賃期間自112年5  
08 月15日起至112年11月30日止，趙崇聖已支付租金227,500元  
09 (約定每月租金35,000元)予被告。

10 (四)被告曾於106年間修繕系爭房屋。

11 (五)陳奕竹在106年間起照護原告，至後來由被告接回花蓮將原  
12 告送安養中心照護，迄至112年5月15日原告由陳秀蘭接到桃  
13 園照護前，原告所支出的照護費用，主要是由系爭房屋出租  
14 之租金收入花費。

15 (六)以下資料形式上為真正：原證1至原證6、原證9、原證10。  
16 被證1、被證2、被證6至9。

17 三、本院之判斷：依民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就  
18 其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。倘一方已有適  
19 當之證明，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證，以使法  
20 院就該待證事實所得之心證度，降至證明度之下，而回復至  
21 待證事實未經證立之狀態，或另證明與待證事實不相容之別  
22 一事實，使法院得於斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依  
23 自由心證判斷事實之真偽後，據以為法律之適用。

24 (一)原告主張其未約定委託被告整修、出租系爭房屋、管理租金  
25 等情，提出原證2存證信函、原證7委託出租契約書、原證11  
26 不動產出租管理協議書等為憑，惟為被告所否認，並舉被證  
27 2他項權利證明書、抵押權設定契約書、被證6字據、被證7  
28 家事事件調查報告等以為反證。經查：

29 1.按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執  
30 者，不在此限；私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按  
31 指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟

01 法第357條、第358條第1項分別定有明文。是當事人提出  
02 之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其  
03 內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證據力  
04 (最高法院112年度台上字第2272號民事判決理由可參)。

05 2.原告所提前開存證信函，為原告法定代理人所擬內容，無  
06 法憑此為原告主張之有利佐證；原證7委託出租契約書、  
07 原證11協議書均為私文書，被告均予否認(卷一336頁)，  
08 而原告並未舉證證明為真正，無法據此認定原告主張為真  
09 實。

10 3.被證2資料、被證6字據、被證7調查報告之形式上真正，  
11 原告均不爭執(卷一336、380頁筆錄參照)，已具備形式上  
12 證據力。觀被證6字據載「本人許玉真同意陳秀庭整修中  
13 正路424號房子以便出租」(被告原名陳秀庭)，佐以在本  
14 院111年度監宣字第115號家事事件調查報告(被證7)經訪  
15 視原告子女(依序為長女陳奕竹、次女陳蜀升、三女陳秀  
16 美、四女陳秀蘭、五女陳秀梅)後就「關於原告的子女對  
17 原告的照護安排」記載(卷一311、312頁)：「各方論述於  
18 長子(陳文慶)過世喪禮結束後，5名女兒曾由四女主筆，  
19 寫下將中正路房屋(即系爭房屋)售出，價金分成七等分，  
20 由三女及五女得兩等分，其他人各一等分分配，當日協議  
21 二女及五女未同意。後續協議由五女將房屋重新整修並出  
22 租，房屋整修管理與租金收入由五女管理使用，作為相對  
23 人(即原告)長期照護費用。」、「於屏東照護期間相對人  
24 (即原告)之照護費用支出，主要由五女每月匯中正路房租  
25 費用給長女，後續增加養護中心費用不足部分協議由長  
26 女、四女、五女每月共同分擔。」上述內容為家事調查官  
27 在該事件中為提供適合原告之監護與扶養方式而對原告之  
28 子女所進行訪談後提出之調查報告，內容自屬可信，互核  
29 前開兩造不爭執之事實(五)，及被證2資料原告尚將名下系  
30 爭房屋及坐落土地於105年1月13日設定最高限額抵押權  
31 120萬元予陳秀蘭及被告(權利範圍各2分之1)，作為「抵

01 押權人為抵押物之管理、修繕、整建(包括過去、現在及  
02 未來)所負擔費用之擔保」(原證6建物登記謄本)，且經證  
03 人陳奕竹到庭證稱被證2抵押權設定契約書上原告之簽名  
04 (卷一139頁)為真正(其證稱「我帶我媽媽去簽名」，其雖  
05 又稱「我媽媽不同意，我媽媽不知道」等語，然足以證明  
06 抵押權設定契約書上原告之簽名確實為原告本人所簽；卷  
07 一489、490頁)。可證被告辯稱原告有委託其整理、出  
08 租、管理系爭房屋，應可採信。原告嗣後一再否認被證6  
09 為真正(卷二54、86、195頁)，然被告所舉事證綜合研  
10 判，確實足認其辯詞為真，原告之否認並不足以推翻前述  
11 認定。

12 4.被告既經原告委託整理、出租、管理系爭房屋，則其於  
13 110年間與趙崇聖就系爭房屋簽訂租約(被證10)，及向趙  
14 崇聖收取每月租金35,000元，即係依委任契約約定而為，  
15 並非無法律上原因之不當得利。

16 (二)按當事人之一方，得隨時終止委任契約，為民法第549條第1  
17 項所明定。原告經本院於112年4月27日以111年度監宣字第  
18 115號裁定宣告為受監護宣告之人，並選定陳秀蘭為監護  
19 人，有原證1民事裁定可憑，並為兩造所不爭。而原告已經  
20 以起訴狀繕本送達被告，為終止委任關係之意思表示(卷一  
21 15頁)，被告於112年8月3日收受起訴狀繕本(卷一99頁)，發  
22 生終止效力，則自112年8月4日起被告已無受領系爭房屋租  
23 金之法律上原因，原告依民法第179條規定請求被告給付自  
24 112年8月4日起至112年11月30日止租金136,613元  
25 (35000×28/31+35000×3=136613，元以下四捨五入)，及自  
26 112年12月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付相當於租  
27 金之不當得利35,000元，自屬有據。

28 (三)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
29 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能  
30 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334  
31 條第1項定有明文。被告辯稱其因修繕系爭房屋支出費用

01 1, 256, 218元(被證3)，得對原告為請求，與原告本件請求主  
02 張抵銷。經查：

03 1.原告委託被告整理、出租系爭房屋，被告係受原告委託而對  
04 系爭房屋進行修繕，其支出之必要費用，得依民法第546條  
05 第1項規定請求原告償還。

06 2.被告提出被證4修繕費用單據主張其支出修繕費用1, 256, 218  
07 元，為原告所否認。依據前述說明，被告應舉證證明其所提  
08 出之單據(性質上為私文書)為真正，及確有支出上述修繕費  
09 用等情為真。被告就此，聲請傳喚證人陳慶賓、廖婉凌、莊  
10 進崙、陳添福為證。經核上述證人之證詞可以為以下證明  
11 (如下表)，則可證明被告確實有支出系爭房屋必要修繕費用  
12 773, 000元(261000+45000+58000+21000+380000+8000  
13 =773000)，得向原告為請求。被告所主張其餘修繕費用之  
14 單據，並未舉證證明為真正，即不得請求。又被告對原告之  
15 請求權，係基於委任關係請求原告償還支出之必要費用，與  
16 民法第127條承攬人之報酬請求權不同，自無適用該條短期  
17 時效之規定，故原告以此為時效抗辯難認有理。  
18

證人姓名	證詞	筆錄卷頁
陳慶賓	卷一161頁估價單為真正，估價單金額為261,000元，係整修系爭房屋一、二樓廁所，含衛浴設備及電表箱、電路重拉、安裝水塔及加壓機跟抽水機，工程已經完成，工程款261,000元由被告以現金支付。	卷○000-000頁
廖婉凌	卷一165頁估價單為真正，估價單金額為45,000元，係就系爭房屋進行室內油漆粉刷工程，工程款45,000元已結清，由被告支付。	卷○000-000頁
莊進崙	卷一173、174頁估價單為真正，估價單金額各為58,000元、21,000元，係就系爭房屋一樓棚架進行施工，及不鏽鋼雨遮之工程，兩張估價單總計79,000元已經結清，由被告支付。	卷○000-000頁
陳添福	卷一151、175頁估價單為真正，估價單金額各為38萬元、8,000元，係就系爭房屋屋頂鐵皮	卷二41-45頁

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

	浪板更新、房屋左側修繕(拆掉木作)之工程，工程款總計388,000元已經結清，由被告支付。	
--	---	--

3.按抵銷，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335條第1項明文可參。被告就上述得向原告請求之修繕費用，已經於本院112年度花簡字第415號民事事件中就其中385,000元為抵銷抗辯，並經認定其抵銷為有理由，此經調閱該民事卷宗核閱屬實，並有民事判決可參(卷二163至173頁)，則其所為抵銷數額之債權已經消滅，經扣除後，被告本件足供抵銷之金額為388,000元(000000－000000＝388000)。

4.被告已於112年10月6日書狀中表明以所收取系爭房屋租金扣抵修繕房屋支出之費用(卷一125頁)，即其應付給原告之136,613元業經抵銷(既於是時抵銷，原告尚請求自112年11月18日起算之遲延利息自屬無理)，餘款251,387元(000000－000000＝251387)得抵銷自112年12月1日起7個月又5天按月35,000元即250,833元(35000×7＋35000×5/30＝250833)，餘款554元已不足為抵銷。故經抵銷後，原告尚得請求自113年7月6日起至被告交還系爭房屋之日止，按月給付35,000元。

四、從而，原告依民法第179條規定請求如主文第1項，為有理由，應予准許，並依兩造聲請宣告假執行及免為假執行，逾此部分之請求，為無理由，應併原告假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 12 月 13 日  
民事第一庭法官 楊碧惠

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

01 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納  
02 上訴裁判費）。

03 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

05 書記官 汪郁榮  
06

**【附件】**

爭點：原告依民法第179條規定請求如其訴之聲明，是否有理？被告所為抵銷抗辯，是否有理？

**原告主張**

1. 系爭房屋為原告所有，原告於受監護宣告前，曾將系爭房屋出租予趙崇聖，然被告收受趙崇聖交付之租金未交給原告。爰以起訴狀繕本之送達對被告為終止委任關係之意思表示。兩造未約定委託被告出租房屋、管理租金，亦未約定被告收取之房屋租金用以償還其整修房屋之費用。被告擅自以自己為出租人，出租系爭房屋予趙崇聖(113年7月30日死亡)。租金收益本約定用以照護原告生活之支出，而非給付被告償還任何其他債務，甚或應歸被告所有(被告對原告本無債權)，被告卻逕由自己收取租金。嗣原告轉由陳秀蘭監護後，被告亦未將租金交付陳秀蘭作為原告僱用外勞及生活費之用。被告在112年5月15日前將原告送往安養中心照護，對於在此之前其所收取自趙崇聖租金暫不追討，依民法第179條規定請求被告返還自112年5月15日起至112年11月30日止(6.5個月)按月35,000元合計227,500元相當於租金之不當得利。

2. 被告前與其配偶賴泓丞共同經營天璽營造股份有限公司，從事裝潢業，卷

**被告答辯**

1. 原告囑咐子女將系爭房屋整修並出租，修繕費用由原告負擔，並與被告達成協議，由被告負責整修及後續出租事宜，修繕費用由被告先行墊付，待日後有租金收入再由租金中扣除。被告因此於104年12月間將系爭房屋清理及整修。故被告代為收受租金，扣除預留費用(稅金、原告農健保費、電話費)後，主要支付原告之照護費用，由被告定期匯款至原告一銀帳戶供陳奕竹照顧原告使用。為了整修房屋，原告曾協同陳秀蘭及被告，於105年1月13日就系爭房屋設定最高限額抵押權120萬元，被告(原名陳秀庭)有2分之1債權額，以擔保抵押權人為債務人對抵押物之管理修繕營建所負擔之費用及稅賦。被告與趙崇聖於110年12月間簽署租賃契約時，是經過原告同意，原告並同

- 一147頁估價單僅記載「天璽營造」字樣、「中正路與博愛街口三角窗」，難認與系爭房屋有關；卷一151頁估價單寫「中正路000號」，明顯不是指系爭房屋。又部分單據無署名、用印，由何人製作並非明確，故否認被證4單據形式上真正，無法證明作為修理系爭房屋之支出證據。被告應證明徵得原告同意而修繕系爭房屋之事實。否認被證3形式上真正。
3. 整修房屋工程是由陳秀蘭提供資金，並陸續交付資金給被告作為修繕扶養原告之用，最後在106年2月23日由被告寄還餘額給陳秀蘭，房屋整修到106年4月完畢，106年5月以後就開始出租予他人有收益。原證11不動產管理協議書，被告與陳奕竹皆簽名同意，足證系爭房屋出租之租金收益，原來是用來作為請外勞看護原告及原告平時生活開銷，當時原告沒有同意該管理協議書(原告沒有簽名)，若有同意租金是用來支應系爭房屋整修費用，就不會為協議書第三點記載。自105年6月起，被告皆會匯款至少35,000元予陳奕竹，供陳奕竹照顧原告，可證租金並非用於整修系爭房屋。被告既於112年5月中即未照顧原告，就不能再扣取該租金收益，被告自屬不當得利。
  4. 原告不識字，而且因年老漸漸失智，故否認有委託被告找人整修系爭房屋。系爭房屋及坐落土地上所設定最高限額抵押權人為陳秀蘭及被告，是由被告偕同原告至代書處辦理，陳秀蘭並未到場，可證陳秀蘭確實有負擔
- 意由被告收取租金自行分配使用。
2. 被告修繕系爭房屋之費用總計超過120萬元，原告均尚未清償。兩造原即約定被告得以租金收入扣抵修繕房屋的費用，在原告尚未清償被告修繕房屋支出的費用前，被告有合法收取租金的權利。
  3. 系爭房屋自106年整修好開始對外出租之後，原告均是委由被告代為出租管理，直至112年5月原告由陳秀蘭接走前均是如此。故被告與趙崇聖於110年12月間簽署租約(每月租金35,000元)時，是經過原告同意，原告並同意由被告收取租金自行分配使用。
  4. 縱認原告得向被告請求返還租金(假設語，被告否認)，因原告對被告負有支付房屋修繕費用120萬元之債務(證人陳慶賓、廖婉凌、莊進崙、陳添福證詞可知，被告確實有僱工修繕系爭房屋，並有代墊系爭房屋的修繕費用至少773,000元)，被告依民法第334條第1項規定主張抵銷。原告請求自112年5月15日起算，被證10的租約到113年11月30日到期，這段期間被告可向趙崇聖收取租金總額為647,500元，並未

<p>系爭房屋修繕費用，始登記為抵押權人(權利2分之1)。由被告將40餘萬元款項匯還至陳秀蘭指定帳戶中，亦可證在106年以前，不管是修繕系爭房屋或家庭生活扶養費，都是陳秀蘭支付款項給予被告使用。</p> <p>5. 退步言，被告若其真受原告委託修繕系爭房屋因此墊付的費用，依民法第127條規定，其報酬請求權已超過2年時效而消滅，被告不得主張與原告本件請求為抵銷。被告縱有支出修繕費用，然因被告未得原告同意而修繕，且修繕費用有不實、灌水之情，核屬惡意強迫原告得利，依民法第180條第3款規定，無法請求原告返還修繕費用，自不得主張抵銷；況被告與原告為母子關係，有盡孝道履行道德上義務而符合民法第180條第1款規定，皆不得以抵銷方式請求原告返還。</p>	<p>超過原告積欠被告的債務，經抵銷後，原告已不得為請求。</p> <p>5. 鈞院112年度花簡字第415號民事簡易判決(下稱另案)，認定原告於110年7月至112年5月15日在花蓮住居期間，每月收入等同於原告本身生活開支；並認被告至少確實有支出系爭房屋修繕費用385,000元；佐以原告二女兒陳蜀升於另案證稱，原告、陳秀梅及賴泓丞之間確實有債務關係存在，故被告領取租金收益是為清償原告費用，並無任何不當得利。縱認另案是以修繕費用385,000元去認定被告無需返還40萬元，至少在本件被告仍得主張抵銷388,000元。</p>
<p>證據</p> <p>原證1：本院111年度監宣字第115號民事裁定(卷一21-44頁)</p> <p>原證2、4：存證信函(卷一45-55、59-87頁)</p> <p>原證3、5：雙掛號回執(卷一57、89頁)</p> <p>原證6：建物登記謄本(卷一267、269頁)</p> <p>原證7：專任委託出租契約書(卷○000-000頁)</p> <p>原證8：陳秀蘭與陳奕竹之對話紀錄(卷○000-000頁)</p> <p>原證9：GOOGLE街景圖(卷○000-000頁)</p>	<p>證據</p> <p>被證1：系爭房屋整修前照片(卷○000-000頁)</p> <p>被證2：他項權利證明書及抵押權設定契約書(卷○000-000頁)</p> <p>被證3：修繕明細表(卷一141、142頁)</p> <p>被證4：修繕費用單據(卷○000-000頁)</p> <p>被證5：租賃契約(卷○000-000頁)</p> <p>被證6：原告字據(卷一307頁)</p>

<p>原證10：天璽營造公司登記資料(卷一297頁)</p> <p>原證11、附件19：不動產出租管理協議書(卷○000-000頁、卷○000-000頁)</p> <p>原證12：陳奕竹就被告匯款之記帳簿(卷一357頁)</p> <p>附件1至5：LINE對話截圖(卷○000-000頁)</p> <p>附件6：明細(卷○000-000頁)</p> <p>附件7、8：存款往來明細(卷○000-000頁)</p> <p>附件9：勞保局函(卷一595、597頁)</p> <p>附件10、11、16：106年5月份出租前後對照圖(卷○000-000、143-145頁)</p> <p>附件12、16、新原證2：與房客莊書宇LINE對話截圖(卷○000-000、141、213頁)</p> <p>附件13：室內設計委託合約書、估價單、報價單及請款單(卷○000-000、215頁)</p> <p>附件14：轉帳交易截圖(卷二137頁)</p> <p>附件15：愛買銷售單(卷二139頁)</p> <p>附件17：不動產管理協議書(卷二147頁)</p> <p>附件18：原告110年7月後收支概要(卷二149頁)</p> <p>附件20：原告與賴泓丞借款明細(卷二189頁)</p> <p>附件21：LINE對話截圖(卷二191頁)</p> <p>新原證1：420號房屋修繕照片(卷二213頁)</p>	<p>被證7：本院111年度監宣字第115號調查報告(卷○000-000頁)</p> <p>被證8：系爭房屋105年2月、106年5月、109年8月GOOGLE街景照片(卷○000-000頁)</p> <p>被證9：系爭房屋內部修繕後之照片(卷一331頁)、趙崇聖掛號郵件收件回執(卷一339)</p> <p>被證10：房屋租賃契約(卷○000-000頁)</p> <p>被證11：本院112年度花簡字第415號民事判決(卷○000-000頁)</p>
---	--