

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度虎簡字第233號

原告 郭春秀

郭素惠

兼 共 同

訴訟代理人 郭素華

被告 郭子維

訴訟代理人 王瑞珍

被告 郭子豪

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭子維應給付原告郭素華、郭素惠各新臺幣35,895元，及應給付原告郭春秀新臺幣71,790元。

被告郭子豪應給付原告郭素華、郭素惠各新臺幣35,895元，及應給付原告郭春秀新臺幣71,790元。

訴訟費用（減縮部分除外）應由被告負擔。

本判決得假執行。但被告郭子維、郭子豪如各以新臺幣35,895元為原告郭素華預供擔保，或各以新臺幣35,895元為原告郭素惠預供擔保，或各以新臺幣71,790元為原告郭春秀預供擔保，得各免為假執行。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文，依同法第436條第2項規定，並為簡易訴訟程序所適用。本件原告原起訴聲明求為判決：被告郭子維、郭子豪應返還原告郭素華、郭春秀、郭素惠新臺幣（下同）305,000元（見本案卷第9頁）。嗣於民國114年1月17日以民事準備書狀變更上

01 開訴之聲明為：被告應各返還原告郭素華35,895元、原告郭
02 素惠35,895元、原告郭春秀71,790元（見本案卷第343
03 頁）。原告上開變更之訴與原訴均是主張被告將兩造共同繼
04 承之門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭房
05 屋）1樓出租予訴外人丁冠傑所收取之租金並無法律上之原
06 因而請求返還不當得利之事實，兩者請求之基礎事實同一，
07 且為減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

08 二、原告起訴主張：兩造為被繼承人即訴外人李梅之繼承人，李
09 梅前將其所有系爭房屋（即雲林縣○○鎮○○段00○號建
10 物）1樓出租予丁冠傑，雙方於108年1月13日續訂租約，約
11 定每月租金25,000元，租期自108年5月27日起至110年5月27
12 日止，嗣李梅於108年6月4日死亡，後續於辦理遺產繼承登
13 記過程中，就系爭房屋自108年6月27日起所收取之租金由原
14 告暫為保管，待繼承登記完成，依每人所佔之應有部分比例
15 分配租金所得。嗣兩造於108年11月22日簽訂遺產分割協議
16 書（下稱系爭遺產分割協議書），就系爭房屋（1至3樓）及
17 所坐落同段41地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系
18 爭房地）協議由原告郭素華、郭素惠各取得應有部分1/10、
19 被告郭春秀取得應有部分2/10、被告各取得應有部分3/10，
20 但被告違反系爭遺產分割協議書之約定，未經原告之同意，
21 擅自於109年1月22日持李梅之公證遺囑為原因，辦理系爭房
22 地之所有權繼承登記為被告所共有（應有部分各為1/2），
23 並持系爭房地之所有權權狀與丁冠傑重訂租約，雙方約定租
24 期自109年1月1日起至110年5月27日止、租金每月25,000
25 元，並自109年1月27日起，將系爭房屋之每月租金25,000元
26 佔為己有。嗣經原告對被告提起民事訴訟，請求被告履行系
27 爭遺產分割協議書之協議，經本院109年度家繼訴字第26號
28 民事判決（下稱系爭本院判決）被告應將系爭房地以遺囑繼
29 承為原因辦理之所有權移轉登記予以塗銷，並應協同原告辦
30 理繼承登記及依系爭遺產分割協議書約定方式辦理分割登記
31 在案，雖經被告上訴，並經臺灣高等法院臺南分院（下稱臺

01 南高分院) 111年度家上字第44號民事判決(下稱系爭臺南
02 高分院判決)駁回其等上訴而確定。原告乃依上開本院及臺
03 南高分院之民事判決意旨,於112年6月13日向地政機關辦理
04 系爭房地之繼承登記完成。而李梅於108年6月4日過世後,
05 原告保管系爭房屋之租金自108年6月27日至109年1月26日計
06 7個月,共收取175,000元,依被告所占應有部分6/10計算,
07 原告應退還被告105,000元。又被告自109年1月27日起至112
08 年6月26日止計41個月,收取系爭房屋之租金共1,025,000
09 元,依原告所佔應有部分4/10,應返還原告410,000元。又
10 押金為租約的一部分,兩造繼承系爭房屋和原租約,應依系
11 爭遺產分割協議書之繼承比例承擔押金和收取租金,兩造既
12 同意房客丁冠傑以李梅所收取之押金10萬元扣抵4個月租
13 金,則依被告就系爭房屋所佔應有部分6/10,應承擔扣抵6
14 萬元,原告就系爭房屋所佔應有部分4/10,應承擔扣抵4萬
15 元,依此房客丁冠傑已抵扣自113年5月27日至同年9月26日
16 共4個月租金,被告不得再向原告主張抵銷。另原告不爭執
17 被告所主張已繳納系爭土地自109年度至111年度之地價稅共
18 29,784元、系爭房屋自109年度至112年度之房屋稅共14,812
19 元合計44,596元之事實,惟依原告就系爭房地佔應有部分4/
20 10,只需負擔上開稅額17,838元,因此被告只得主張抵銷該
21 金額。從而,原告應退還系爭房屋所保管之租金105,000元
22 予被告,被告應返還系爭房屋所收取之租金41萬元予原告,
23 再扣除原告應負擔之土地稅及房屋稅稅額17,838元,則被告
24 應返還原告287,162元(計算式:410,000-105,000-17,83
25 8=287,162),依系爭房屋之比例計算,被告郭子維應返還
26 原告郭素華35,895元、原告郭素惠35,895元、原告郭春秀7
27 1,790元,及被告郭子豪應返還原告郭素華35,895元、原告
28 郭素惠35,895元、原告郭春秀71,790元。爰依不當得利之法
29 律關係,提起本件訴訟,請求被告應返還原告不當得利等
30 語。並聲明:被告應各返還原告郭素華35,895元、原告郭素
31 惠35,895元、原告郭春秀71,790元。

01 三、被告答辯則以：

02 (一)被告於103年6月16日依李梅之真正公證遺囑，以遺囑繼承為
03 原因而登記取得系爭房地之所有權應有部分各1/2，依善意
04 取得制度，應值得保護而取得系爭房地之所有權，並於109
05 年1月1日與原承租者丁冠傑重訂租約，基於系爭房地之所有
06 權作用收取租金，於法有據，並無不當得利可言。

07 (二)原告是以系爭臺南高分院判決及其確定證明書，持向雲林縣
08 虎尾地政事務所辦理判決繼承登記，上開確定判決性質上既
09 非形成判決，尚須原告根據該確定判決辦畢所有權移轉登記
10 後，始能取得所有權，並於取得系爭房地所有權後，始有租
11 金起算期日，即原告自112年6月13日以判決繼承為原因登記
12 取得系爭房地之所有權後，始得類推按應有部分比例分配租
13 金收取，在此之前，原告以不當得利請求被告返還系爭房地
14 所收取之租金，亦無理由。

15 (三)原告就系爭房屋暫為保管之每月租金是自108年6月27日起至
16 109年1月27日止，計8個月，應返還被告12萬元（計算式：1
17 5,000元 \times 8=12萬元），而被告就系爭房屋是自109年2月27
18 日起，開始向丁冠傑收取每月租金25,000元，迄至112年6月
19 26日共收取40期之租金，合計1,000,000元，並非原告所述
20 之1,025,000元，應付原告比例為4/10計400,000元。又被告
21 自109年至111年已繳納系爭房地之地價稅共29,784元、自10
22 9年至112年已繳納系爭房地之房屋稅14,812元、被告郭子維
23 自109年至111年已繳納租賃所得稅34,456元，上開金額總共
24 78,052元，依原告就系爭房地所佔之應有部分比例4/10計
25 算，原告應負擔31,620元，原告就此部分金額應給付被告，
26 被告就此部分主張抵銷。另丁冠傑與李梅承租系爭房屋時，
27 李梅收取押金10萬元，因李梅於108年6月4日死亡，按當時
28 李梅之遺產由兩造繼承（長男郭瀛洲死亡由被告代位繼承、
29 次男郭倚銘拋棄繼承），被告之應繼分合併為1/4，丁冠傑
30 之押金10萬元抵銷房租即原告每人1/4、被告每人1/8，故原
31 告應抵銷合計75,000元、被告應抵銷合計25,000元，而丁冠

01 傑實際已抵銷被告之租金共6萬元及抵銷原告之租金共4萬
02 元，依上開說明，被告合計僅有1/4，押金應抵銷租金25,00
03 0元，卻抵銷租金6萬元，故抵銷逾額扣除租金，理應將押金
04 抵銷租金6萬元減去25,000元，尚餘35,000元歸屬計入被告
05 所有，即原告應再給付被告35,000元，此部分被告亦主張抵
06 銷原告之請求。準此，被告應返還原告租金之不當得利應為
07 213,380元（計算式：400,000元－120,000元－31,620元－3
08 5,000元＝213,380元）。

09 (四)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利之判決，被告願供擔
10 保，請准宣告免為假執行。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告主張兩造為李梅之繼承人，李梅前將其所有系爭房屋1
13 樓出租予丁冠傑，雙方於108年1月13日續訂租約，約定每月
14 租金25,000元，租期自108年5月27日起至110年5月27日止，
15 嗣李梅於108年6月4日死亡，兩造於108年11月22日簽訂系爭
16 遺產分割協議書，就系爭房地協議由原告郭素華、郭素惠各
17 取得應有部分1/10、被告郭春秀取得應有部分2/10、被告各
18 取得應有部分3/10，但被告未經原告之同意，擅自於109年1
19 月22日持李梅之公證遺囑為原因，辦理系爭房地之所有權繼
20 承登記為被告所共有（應有部分各為1/2），並持系爭房地
21 之所有權權狀與丁冠傑重訂租約，雙方約定租期自109年1月
22 1日起至110年5月27日止、租金每月25,000元，嗣經原告對
23 被告提起民事訴訟，請求被告履行系爭遺產分割協議書之協
24 議，經系爭本院判決被告應將系爭房地以遺囑繼承為原因辦
25 理之所有權移轉登記予以塗銷，並應協同原告辦理繼承登記
26 及依系爭遺產分割協議書約定方式辦理分割登記在案，雖經
27 被告上訴，並經系爭臺南高分院判決駁回其等上訴而確定，
28 原告乃依上開本院及臺南高分院之民事判決意旨，於112年6
29 月13日向地政機關辦理系爭房地之繼承登記完成等事實，已
30 據其提出與所述相符之李梅與丁冠傑簽訂之租賃契約書、被
31 告與丁冠傑簽訂之租賃契約書、系爭本院判決截本、系爭臺

01 南高分院判決截本及其確定證明書、系爭房地之建物及土地
02 登記第一類謄本等為憑（見本案卷第17至27頁、第31至51
03 頁），並有系爭本院判決、系爭臺南高分院判決（網路
04 版）、系爭房屋之土地建物查詢資料等在卷可參（見本案卷
05 第75至109頁、第113至114頁），且經調取本院109年度家繼
06 訴字第26號民事案卷核閱無誤，復為被告所不爭執，堪信為
07 真實。

08 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條定有明文。又按民法第818條規定，各共有人除契約另
11 有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
12 之權，惟共有人對於共有物之特定部分為使用收益及管理，
13 須依同法第820條之規定，非謂共有人得對共有物之全部或
14 任何一部有自由使用收益之權利。如共有人未依民法第820
15 條規定，不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任
16 意為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其逾越應有部分
17 為使用收益，所受超過之利益，即為不當得利。本件兩造就
18 系爭房地已於108年11月22日簽訂系爭遺產分割協議書，兩
19 造應受系爭遺產分割協議書約定之拘束，應由原告郭素華、
20 郭素惠取得系爭房地之應有部分各1/10、由被告郭春秀取得
21 系爭房地之應有部分2/10，及由被告郭子維、郭子豪取得系
22 爭房地之應有部分各3/10，而被告未徵得其他共有人之同
23 意，亦不符民法第820條規定，逕將系爭房屋以其等為共同
24 所有人、應有部分各1/2之名義出租予丁冠傑並收取每月租
25 金25,000元，已逾越被告應有部分為使用收益，並侵害原告
26 等共有人之權利，則原告就被告所受超過之利益，請求返還
27 不當得利，應屬有據。

28 (三)證人丁冠傑已到庭證述：李梅去世後，於109年1月有另外與
29 被告就系爭房屋簽訂租賃契約書，也是約定每月27日提前預
30 付，如11月27日付的就是12月的房租，因被告是（109年）1
31 月22日拿產權憑證來跟我簽租賃契約，租賃期間自1月1日起

01 是方便會計師作帳，我於108年12月27日是給付租金給郭素
02 華，於109年1月27日是付租金給被告母親王瑞珍等語（見本
03 案卷第170至171頁），參以被告對於其等與證人丁冠傑於10
04 9年1月22日重新簽訂系爭房屋之租賃契約一情並不爭執，則
05 衡情應是由被告於109年1月27日向丁冠傑收取系爭房屋之租
06 金25,000元，堪認原告主張被告自109年1月27日起，向丁冠
07 傑收取每月租金25,000元一情，應屬有據。又被告並不否認
08 其等最後一次向丁冠傑收取系爭房屋之每月租金25,000元是
09 112年5月27日，亦有被告提出之房租付款明細在卷可佐（見
10 本案卷第363頁），該次收租期間即是到112年6月26日，則
11 原告主張被告自109年1月27日起至112年6月26日止，向丁冠
12 傑收取系爭房屋之租金每月25,000元共41期，合計1,025,00
13 0元，自屬有據。依此計算，被告此部分收取之租金已侵害
14 原告郭素華、郭素惠之權利各1/10即各102,500元，及侵害
15 原告郭春秀之權利2/10即205,000元，合計410,000元。

16 (四)被告主張抵銷部分：

- 17 1.被告雖主張李梅於108年6月4日死亡後，是由原告保管系爭
18 房屋自108年6月27日起至109年1月27日止計8個月之月租金
19 云云。然此為原告所否認，且證人丁冠傑到庭證述其於109
20 年1月27日是將系爭房屋之月租金25,000元付給被告母親王
21 瑞珍，已如上述，則原告主張李梅於108年6月4日過世後，
22 由原告保管系爭房屋之租金自108年6月27日起至109年1月26
23 日止計7個月，共收取175,000元等情，應屬可採。依此金額
24 及兩造就系爭房地之應有部分比例，計算兩造可取得上開租
25 金之金額，則被告可向原告請求給付租金共計105,000元
26 （計算式： $175,000 \times 6/10 = 105,000$ ）。
- 27 2.證人丁冠傑已證述當初在承租的時候有押金10萬元，後來因
28 政府規定押金部分最多2個月，故雙方有協調以押金10萬元
29 扣抵租金4個月等語（見本案卷第172頁）。被告固主張此10
30 萬元押金應依兩造對於李梅之遺產應繼分比例計算，則被告
31 被多扣抵租金35,000元，應由原告返還云云。然原告對此則

01 有所爭執。按租賃契約訂有押租金之約定，重在擔保承租人就租金及其他損害賠償債務之履行，是其約定應係一種物的擔保，並附隨於租賃契約之從契約，而與租賃契約本身有密不可分之關係。兩造共同繼承系爭房屋和李梅與丁冠傑所簽訂之原租約，應依系爭遺產分割協議書之應有部分比例承受押金和收取租金，兩造既均同意丁冠傑以李梅所收取之押金10萬元扣抵4個月租金，則應依被告就系爭房屋所有應有部分6/10承擔扣抵6萬元，原告就系爭房屋所有應有部分4/10承擔扣抵4萬元，依此丁冠傑已以該押金抵扣自113年5月27日至同年9月26日共4個月租金，是被告上開主張難認可採，其請求原告應返還被多扣抵之租金35,000元，應屬無據。

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12 3.被告主張其等自109年至111年已繳納系爭房地之地價稅共2
13 9,784元，及自109年至112年已繳納系爭房地之房屋稅14,81
14 2元一情，已據其等提出雲林縣稅務局109年至111年地價稅
15 繳納證明書、109年至111年全期房屋稅繳納證明書、112年
16 房屋稅繳款書等為憑（見本案卷第259至264頁、第266至275
17 頁），復為原告所不爭執，堪信為真實。此部分稅捐費用依
18 原告就系爭房地所有應有部分比例4/10計算，原告應負擔1
19 7,838元【計算式： $(29,784+14,812) \times 4/10 \doteq 17,838$ ，小
20 數點後四捨五入】，被告自得請求原告給付此部分金額。另
21 被告雖主張被告郭子維自109年至111年已繳納租賃所得稅3
22 4,456元，此部分原告亦應依系爭房地所有應有部分比例4/1
23 0計算，返還被告郭子維此部分稅捐費用云云，並提出財政
24 部中區國稅局109年度至112年度綜合所得稅核定資料清單為
25 佐（見本案卷第265頁、第277至284頁），然此為原告所爭
26 執，經查個人綜合所得稅是依個人每年度之各項收入所得計
27 算應繳納之稅額，系爭房屋之租賃所得只是其中一項，且個
28 人之各項所得總額越高，所需繳納之所得稅額即越高（未考
29 量扣除額部分），而依被告郭子維上開所得稅核定資料清單
30 觀之，其是因為各項所得總額較高，故就系爭房屋之租賃所
31 得亦需繳納所得稅，此觀被告郭子豪即無此部分問題，又倘

01 若被告郭子維依系爭遺產分割協議書之約定分配系爭房屋之
02 租金所得，當不致於額外增加被告郭子維需繳納之所得稅
03 額，故被告主張原告應就此部分稅額依系爭房地之所有應有
04 部分比例4/10計算，返還予被告郭子維云云，應屬無據。

05 4.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
06 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能
07 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
08 條第1項定有明文。本件原告得向被告請求返還所收取系爭
09 房屋之租金不當得利共410,000元，而被告得向原告請求給
10 付所保管之租金105,000元及應分擔之地價稅與房屋稅稅額1
11 7,838元，已如上述，兩造互負債務，且給付種類相同，並
12 已屆清償期，依其性質並無不能抵銷，亦無當事人特約不得
13 抵銷，則被告主張此部分金額抵銷，應屬有據。而依上開金
14 額抵銷後計算，原告仍得向被告請求給付共287,162元（計
15 算式：410,000－105,000－17,838＝287,162）。準此，依
16 兩造對於系爭房地之應有部分比例計算，原告仍得請求被告
17 郭子維應給付原告郭素華、郭素惠各35,895元及原告郭春秀
18 71,790元，與被告郭子豪應給付原告郭素華、郭素惠各35,8
19 95元及原告郭春秀71,790元。

20 五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告郭子維應給付
21 原告郭素華、郭素惠各35,895元，及應給付原告郭春秀71,7
22 90元，與被告郭子豪應給付原告郭素華、郭素惠各35,895
23 元，及應給付原告郭春秀71,790元，為有理由，應予准許。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
25 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
26 敘明。

27 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
28 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
31 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法
03 院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
04 本）。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

06 書記官 林惠鳳