

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第233號

上訴人 江承諺

被上訴人 江妍瑤

訴訟代理人 黃俐律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年1月28日本院板橋簡易庭110年度板簡字第954號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國113年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付超過新臺幣貳萬貳仟壹佰元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣捌萬壹仟玖佰玖拾玖元，及自民國一一二年三月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

訴訟費用第一審及第二審上訴部分由上訴人負擔百分之五，餘由被上訴人負擔；追加之訴部分由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。又依同法第436條之1第3項規定，上開規定於簡易程序之第二審程序準用之。被上訴人於原審起訴請求上訴人給付民國107年1月25日起至110年2月28日止關於上訴人擅自出租新北市○○區○○路00

01 號1樓房屋（下稱系爭房屋）之不當得利新臺幣（下同）41  
02 萬8,000元（扣除已獲分配租金10萬元及應分擔之修繕費用  
03 3,000元）。嗣於本院追加請求上訴人擅自出租系爭房屋於  
04 110年3月1日至112年3月31日之不當得利，並聲明：上訴人  
05 應再給付被上訴人8萬1,999元，及自112年3月4日起至清償  
06 日止，按年息5%之利息（見本院卷二第52頁）。核乃基於  
07 主張上訴人擅自出租系爭房屋予他人而受有不當得利之同一  
08 基礎事實，與前開規定相符，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人起訴及追加起訴主張：

- 11 (一)兩造為系爭房屋共有人，兩造應有部分均為10分之2。然上  
12 訴人未經其他共有人同意，擅自：①於107年1月25日起至  
13 109年1月24日止，以每月租金8萬元將系爭房屋出租予訴外  
14 人謝亞衡，合計收受租金為192萬元（計算式：8萬×24個月  
15 =192萬）。②於109年3月1日起至112年2月28日止，將系爭  
16 房屋出租予訴外人王玉瑾，原約定每月租金7萬元，後因疫  
17 情緣故將109年4月份至109年10月份租金減為每月6萬元  
18 （109年4月份租金扣除訴外人王玉瑾代墊系爭房屋漏水修繕  
19 費用1萬5,000元後，僅收取4萬5,000元），自109年11月起  
20 至110年2月28日止亦為每月租金6萬元，合計收取71萬5,000  
21 元（計算式：7萬+4萬5,000元+6萬×10月=71萬5,000）。
- 22 (二)上訴人擅自出租系爭房屋而為使用收益，已侵害其他共有人  
23 權益，上訴人所受超過其應有部分之收益，應成立不當得  
24 利，又上訴人自107年1月25日起至112年2月28日止，就系爭  
25 房屋之租金收益總計263萬5,000元（計算式：192萬+71萬  
26 5,000元=263萬5,000），依被上訴人應有部分10分之2計  
27 算，被上訴人得請求上訴人返還不當得利52萬7,000元（計  
28 算式：263萬5,000×2/10=52萬7,000）。又依本院109年度  
29 訴字第1155號民事判決認定上訴人於109年4月間支出系爭房  
30 屋漏水修繕費用1萬5,000元，屬簡易修繕及保存行為，上訴  
31 人得單獨為之，並請求其他共有人負擔，則被上訴人按應有

01 部分比例應分擔之修繕費用為3,000元，經扣除該筆應分擔  
02 之修繕費用3,000元、上訴人已於109年4月13日給付被上訴  
03 人應獲分配之租金10萬元，即被上訴人得請求給付相當租金  
04 之不當得利共計應為42萬4,000元（計算式：52萬7,000－10  
05 萬－3,000＝42萬4,000），就該部分被上訴人依不當得利之  
06 法律關係請求上訴人給付41萬8,000元。

07 (三)另於上訴人提起上訴後，就系爭房屋出租訴外人王玉瑾部  
08 分，被上訴人追加請求上訴人返還自110年3月1日起至112年  
09 3月31日止之不當得利，亦以月租金6萬元、被上訴人應有部  
10 分10分之2計算，被上訴人得請求給付相當租金之不當得利  
11 共計應為30萬元（計算式：6萬×25個月×2/10＝30萬），就  
12 該部分被上訴人依不當得利之法律關係追加請求上訴人應再  
13 給付上訴人8萬1,999元。

## 14 二、上訴人則以：

15 (一)系爭房屋於107年間登記為上訴人、訴外人江建忠、江富、  
16 江東榮、黃嘉惠等5人共有，上訴人於107年將系爭房屋出租  
17 予訴外人謝亞衡之際，被上訴人並非系爭房屋所有權人，被  
18 上訴人對於系爭房屋於107年1月25日至109年1月24日出租訴  
19 外人謝亞衡期間所收取之租金收益192萬元，欠缺權利權  
20 源。就系爭房屋出租訴外人王玉瑾所收取租金部分，系爭房  
21 屋除於109年4月至10月間租金減為6萬元，自109年10月後亦  
22 為每月6萬元，被上訴人係因訴外人江富於109年4月以贈與  
23 為原因，移轉系爭房屋應有部分10分之2予被上訴人，而取  
24 得系爭房屋應有部分10分之2，是被上訴人對於系爭房屋109  
25 年3月以前每月租金7萬元，亦無可得合法收取之權源。被上  
26 訴人或可就109年4月至110年2月間之租金請求不當得利，惟  
27 被上訴人並無土地，不動產收益由土地及建物構成，應扣除  
28 土地收益。上訴人於107年6月6日已與江東榮、黃政豐、江  
29 富等人簽署同意書，就系爭房屋已有管理權限。又上訴人亦  
30 已於111年7月2日與江東榮、黃嘉惠、黃政豐等人簽署共有  
31 房地使用管理契約書（下稱系爭管理契約）已有對租金收益

01 為約定。

02 (二)退步言之，如認被上訴人之主張有理由，則上訴人則以57萬  
03 8,806元（包含仲介費及文書郵寄費用4萬6,195元、拆除屋  
04 頂費用33萬元、交通費用及雜支3,111元、代付訴外人江富  
05 水電費3,000元、仲介費用4萬元、廁所修繕水電費用14萬  
06 6,500元、系爭房屋2樓清除費用1萬元）及遷移公墓及安厝  
07 費用74萬2,000元，以被上訴人應有部分比例10分之2計算，  
08 即26萬4,161元債權為主張抵銷。另就被上訴人於110年3月  
09 間向上訴人借款20萬元、被上訴人於109年4月19日向上訴人  
10 借款10萬元，合計共30萬元債權主張抵銷。另於之前判決  
11 後，被上訴人已收取78萬元，主張抵銷等語，資為抗辯。

12 三、被上訴人於原審聲明：上訴人應給付被上訴人41萬8,000元  
13 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
14 利息。原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上  
15 訴，上訴人之上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，  
16 被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁  
17 回。被上訴人並於本院追加聲明：上訴人應再給付被上訴人  
18 8萬1,999元，及自112年3月4日起至清償日止，按週年利率  
19 5%計算之利息。上訴人對追加之訴部分答辯聲明：請求駁  
20 回追加之訴。

21 四、本院之判斷：

22 (一)查上訴人自82年8月19日起以買賣為原因登記為系爭房屋之  
23 共有人（應有部分10分之2）。又被上訴人之父親即訴外人  
24 江建財為系爭房屋之共有人（應有部分10分之2），嗣江建  
25 財於105年2月26日死亡，江建財就系爭房屋之應有部分10分  
26 之2，於105年7月5日以分割繼承為原因登記為被上訴人弟弟  
27 即訴外人江璽文所有，江璽文於106年8月8日再以贈與為原  
28 因將該應有部分移轉登記為江富所有，江富於109年4月14日  
29 以贈與為原因將該應有部分移轉登記為被上訴人所有。系爭  
30 房屋自109年11月4日起之共有人為上訴人（應有部分10分之  
31 2）、被上訴人（應有部分10分之2）、訴外人江東榮（應有

01 部分10分之2)、江建忠(應有部分10分之2)、黃嘉惠(應  
02 有部分10分之1)、黃政豐(應有部分10分之1)等情,並有  
03 系爭房屋之建物登記謄本、地籍異動索引、本院109年度訴  
04 字第1155號民事判決、租賃契約為證(見原審卷第17至32  
05 頁、本院卷二第103至115頁、本院109年度訴字第1155號卷  
06 【下稱1155號卷】第17至22頁),且為兩造所不爭執,首堪  
07 信屬實。系爭房屋於107年間之共有人為上訴人、訴外人江  
08 建忠、江富、江東榮、黃嘉惠。

09 (三)查上訴人自107年1月25日起至109年1月24日止,將系爭房屋  
10 出租予謝亞衡,約定每月租金8萬元。上訴人另自109年3月1  
11 日起至112年3月31日止,透過仲介將系爭房屋出租予王玉  
12 瑾,約定每月租金7萬元,於109年4月起至109年10月每月租  
13 金減為6萬元(109年4月租金扣除王玉瑾代墊系爭房屋漏水  
14 修繕費用1萬5,000元,僅收取4萬5,000元),自109年11月  
15 起至110年3月31日止亦為每月租金6萬元等情,並有系爭房  
16 屋之建物登記謄本、地籍異動索引、本院109年度訴字第  
17 1155號民事判決、租賃契約為證(見原審卷第17至32頁、本  
18 院卷二第103至115頁、1155號卷第17至22頁),且為兩造所  
19 不爭執,亦堪信屬實。

20 (四)被上訴人主張其因繼承及遺產分割協議自江建財取得系爭房  
21 屋應有部分10分之2,雖於105年7月5日以分割繼承為原因登  
22 記為被上訴人弟弟即訴外人江璽文所有,但僅係借名登記;  
23 之後江璽文於106年8月8日以贈與為原因將該應有部分移轉  
24 登記為江富所有,實際上亦係被上訴人借名登記在江富名  
25 下,並出具江璽文聲明書、江建忠聲明書、通訊軟體對話、  
26 上訴人製作109年1月25日止結算及個人貸支明細表等證據附  
27 卷佐證(見原審卷第247至249頁、第307頁、本院卷一第183  
28 頁)。然上訴人否認被上訴人將系爭房屋之應有部分10分之  
29 2借名登記於江富名下。經查:

- 30 1.證人江富於本院準備程序時證稱:系爭房屋於106年8月8日  
31 登記在伊名下,因為被上訴人說他不要那個房子(暫時登記

01 之後要還或贈與被上訴人都沒有講），被上訴人是跟伊說他  
02 不要，沒有說要借用伊的名義，被上訴人說他要過給伊，被  
03 上訴人當時是跟伊說伊不要的話，他要捐出去，那伊當然就  
04 說伊要；都是被上訴人在辦的，被上訴人拿伊的身分證、印  
05 章等去辦的，伊沒有繳贈與稅，伊問被上訴人，他說他已經  
06 繳好了，他也沒跟伊要；系爭房屋在伊名下的時候，房屋稅  
07 是伊繳的，系爭房屋是租給別人；伊將系爭房屋應有部分於  
08 109年4月14日以贈與為原因移轉登記給被上訴人，是因被上  
09 訴人打電話給伊，說他要拿回去，伊就拿身分證、印章給  
10 他，讓他去辦，因為當初被上訴人說房子不要給伊，現在他  
11 要伊就還他等語（見本院卷二第156頁至第159頁），依證人  
12 江富所述證詞以觀，上訴人主張系爭房屋應係於106年8月8  
13 日贈與證人江富，而非借名登記於江富名下，尚非無據。

14 2.卷附通訊軟體對話（見本院卷一第247頁）雖有：被上訴人  
15 於109年4月間傳送上訴人「大伯您好，我是妍瑢(御潔)我已  
16 將寄放在二姑那的房子過戶回來了，經詢問二姑房子自107  
17 年1月25日出租至今，房租是由您在保管，需麻煩您將保管  
18 的房租匯至以下帳戶，並提供明細以利對帳」之內容，上訴  
19 人收受前開訊息後僅回傳：「御潔來訊收悉，有關匯款事，  
20 請你將line ID給我，我將收支明細表給你瞭解後，再處  
21 理」等語，惟由該段訊息上訴人當時並未直接肯認被上訴人  
22 所稱「寄放」之事，僅表示說明將提供收支明細。又江富及  
23 被上訴人之間於106年間究係贈與或借名登記，亦尚難僅憑  
24 被上訴人單方面於109年間對上訴人所為說法，即逕認屬  
25 實。

26 3.卷附上訴人製作109年1月25日止結算及個人貸支明細表（見  
27 原審卷第249頁），上訴人雖有記載「江建財應得...」等  
28 語，然不能排除僅係上訴人為便於釐清應有部分來源所為記  
29 述，尚無法僅憑此推認江富及被上訴人之間就系爭房屋於  
30 106年間有係借名登記關係存在。

31 4.卷附江璽文聲明書（見本院卷一第183頁）雖記載江建財去

01 世後，被上訴人、江璽文、江韋逸因繼承及遺產分割協議由  
02 被上訴人取得江建財之系爭房屋應有部分10分之2，並借名  
03 登記在江璽文名下，但並未直接指稱江富及被上訴人之間於  
04 106年間確係借名登記。

05 5.卷附江建忠聲明書（原審卷第307頁）雖提及：基於各種因  
06 素考量，安排暫時借名登記江富名下；借名登記江富名下是  
07 事實，兄弟們都知曉這些過程與事實等語。惟此與證人江富  
08 之證詞不符，且江建忠對其如何得知、根據為何俱未交代，  
09 所謂「各種因素考量」云云甚為空泛，遑論江建忠與上訴人  
10 曾有另案（本院109年度訴字第1155號案件）訟爭，江建忠  
11 庭外所言是否客觀可信亦頗有疑問。

12 6.綜上，本件固堪認定被上訴人繼承自江建財之系爭房屋應有  
13 部分10分之2借名登記在江璽文名下，惟卷內事證尚不足以  
14 證明其於106年8月8日至109年4月13日之間係將系爭房屋應  
15 有部分10分之2借名登記在江富名下，被上訴人該部分主張  
16 尚難採信，本件僅能認被上訴人於106年8月8日至109年4月  
17 13日之間並非系爭房屋之共有人或借名登記之借名人，該段  
18 期間被上訴人就系爭房屋之出租收益並無何受分配之權利。

19 (五)被上訴人對上訴人請求自107年1月25日至112年3月31日之期  
20 間出租系爭房屋所收受租金之不當得利（扣除應分擔之修繕  
21 費用3,000元及上訴人於109年4月13日給付被上訴人應獲分  
22 配之租金10萬元），經查：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；共有物  
25 之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部  
26 分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，  
27 其人數不予計算，民法第179條、第820條第1項分別定有明  
28 文。又共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一  
29 部任意使用收益，乃侵害他共有人之權利，就超越其權利範  
30 圍而為使用收益之利益，要難謂非不當得利（最高法院55年  
31 台上字第1949號、62年台上字第1803號判例、105年度台上

01 字第1959號判決參照)。再按「非給付型之不當得利」中之  
02 「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人  
03 之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因  
04 此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上  
05 之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原  
06 因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原  
07 因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非給付型  
08 之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得  
09 本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正  
10 當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而  
11 從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即  
12 應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（最高法院100  
13 年度台上字第899號判決要旨可參）。本件被上訴人主張上  
14 訴人未經全體共有人同意，即將系爭房屋擅自出租而受有租  
15 金之不當得利，致被上訴人受有損害等語，核屬「非給付型  
16 之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，依前開說明，  
17 自應由上訴人就其受益具有法律上原因之有利事實，負舉證  
18 責任。

19 2. 上訴人就系爭房屋於107年1月25日至109年4月13日之間所收  
20 取之租金部分：

21 因被上訴人於106年8月8日至109年4月13日之間並非系爭房  
22 屋之共有人或借名登記之借名人，於該段期間被上訴人就系  
23 爭房屋之出租收益並無何受分配之權利，業如前開所認，是  
24 被上訴人自不得請求上訴人返還自107年1月25日起至109年4  
25 月13日止出租系爭房屋所收取租金之不當得利。

26 3. 上訴人就系爭房屋於109年4月14日至111年7月1日之間所收  
27 取之租金部分：

28 上訴人雖主張系爭房屋於107年間為上訴人、訴外人江建  
29 忠、江富、江東榮、黃嘉惠等5人共有，其於107年6月6日已  
30 與江東榮、黃政豐、江富等人簽署同意書，其就系爭房屋已  
31 有管理權限云云，並提出107年6月6日之同意書為證（見本

院卷一第47頁)。惟縱認系爭房屋於107年間為上訴人、訴外人江建忠、江富、江東榮、黃嘉惠等5人共有，然該同意書訴外人江建忠並未簽署，且訴外人黃政豐當時亦非共有人，黃嘉惠係由黃政豐代為簽署，然未附有代理書，已難逕認黃政豐係有權代理黃嘉惠簽署。再者同意書內容僅單純記載：「同意書」、「本人就坐落於新北市○○區○○路00號出租之租金同意用於處理拆除頂樓之費用，願再共同分配承擔之。恐口無憑，特立此據」等語，至多僅能認簽署同意書人同意將其等各自就系爭房屋所得收取之租金用於處理拆除頂樓之費用，尚不能認已將系爭房屋管理權限授予上訴人甚明（上訴人自111年7月2日起具有系爭房屋之管理權限，詳後述）。此外，上訴人未能就於109年4月14日至111年7月1日期間內有租金收益之法律上原因存在舉證以實其說，而被上訴人至109年4月14日登記為系爭房屋之共有人，已如前述，是堪認被上訴人應得請求上訴人返還自109年4月14日至111年7月1日之期間出租系爭房屋所收取租金之不當得利。

#### 4. 上訴人自111年7月2日起具有系爭房屋之管理權限：

上訴人就系爭房屋於111年7月2日至112年3月31日之間所收取之租金部分：按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。查系爭房屋自109年11月4日起共有人為上訴人（應有部分 $\frac{2}{10}$ ）、被上訴人（應有部分 $\frac{2}{10}$ ）、江東榮（應有部分 $\frac{2}{10}$ ）、江建忠（應有部分 $\frac{2}{10}$ ）、黃嘉惠（應有部分 $\frac{1}{10}$ ）、黃政豐（應有部分 $\frac{1}{10}$ ）所有，業如前述。又觀諸上訴人於本院提出系爭管理契約（見本院卷一第93至94頁）簽署之日期為111年7月2日，其上簽名共有人為上訴人、江東榮、黃嘉惠、黃政豐，共有人數4人已過全體共有人數6人之半數，應有部分則合計為 $\frac{3}{5}$ ，亦已過半數，故系爭管理契約記載：「(一)共有房地門牌：一、新北市○○區○○路00號…(三)前列兩筆共有房地之

01 使用管理，經共有人過半數及其應有部分合計過半數…同意  
02 由共有人江承諺先生全權使用管理出租，包含修繕、招商、  
03 共同費用支出及管理人之管理報酬，而共有房地所生一切使  
04 用收益，扣除前相關費用、報酬後，依土地、建物價值佔全  
05 部不動產比例分配予各共有人，但若各共有人對相關費用、  
06 報酬有反對意見，則待爭議結束後，管理人再行分配。…」  
07 等內容，堪認系爭房屋業經多數共有人依民法第820條第1項  
08 規定同意由上訴人管理出租，上訴人自111年7月2日起始具  
09 有系爭房屋之管理權限，且系爭管理契約對系爭房屋租金收  
10 益處置已有所約定，則上訴人自111年7月2日至112年3月31  
11 日所收取之租金，乃基於系爭房屋之管理行為所為，並非無  
12 法律上之原因。至於上訴人應如何將收取之租金分配予各共  
13 有人，所涉乃共有人間內部管理事項約定範疇，非得逕依各  
14 共有人應有部分比例分配，故被上訴人雖得請求上訴人分配  
15 前開租金，惟被上訴人得受分配比例及數額，則應循系爭管  
16 理契約或共有人間內部約定為之。至被上訴人另稱系爭管理  
17 契約顯失公平云云，惟系爭管理契約已敘明因出租收益分配  
18 有爭議始為此約定，且就系爭房屋已單獨列明應有部分比  
19 例，綜合觀之，尚難認有何顯失公平之處。綜上，被上訴人  
20 主張上訴人此部分受有不當得利應予返還云云，並非有據。

21 5.被上訴人得請求上訴人返還之不當得利金額：

22 被上訴人就系爭房屋之應有部分為10分之2即5分之1。被上  
23 訴人於原審對上訴人請求107年1月25日至110年2月28日之間  
24 系爭房屋租金收益之不當得利（扣除應分擔之修繕費用  
25 3,000元及上訴人於109年4月13日給付被上訴人應獲分配之  
26 租金10萬元）。被上訴人於第二審對上訴人追加請求110年3  
27 月1日至112年3月31日之間系爭房屋租金收益之不當得利。  
28 經查：

29 (1)被上訴人原審請求部分：其中被上訴人請求上訴人返還自  
30 107年1月25日起至109年4月13日止出租系爭房屋所收取租金  
31 之不當得利部分，因被上訴人該段期間並非系爭房屋之共有

01 人或借名登記之借名人，並無何受分配之權利，故被上訴人  
02 請求上訴人返還自107年1月25日起至109年4月13日止出租系  
03 爭房屋所收取租金之不當得利，為無理由。被上訴人自109  
04 年4月14日起登記為系爭房屋之共有人，是被上訴人請求返  
05 還109年4月14日至110年2月28日之間系爭房屋租金收益之不  
06 當得利（扣除應分擔之修繕費用3,000元及上訴人於109年4  
07 月13日給付被上訴人應獲分配之租金10萬元），即屬有據。

08 (2)被上訴人第二審追加請求部分：其中被上訴人請求上訴人返  
09 還自111年7月2日起至112年3月31日止出租系爭房屋所收取  
10 租金之不當得利部分，因上訴人自111年7月2日起具有系爭  
11 房屋之管理權限，且系爭管理契約對系爭房屋租金收益處置  
12 已有所約定，上訴人取得該段期間租金收入並非無法律上之  
13 原因，被上訴人主張上訴人此部分受有不當得利應予返還云  
14 云，並非有據。本院認被上訴人僅得請求返還110年3月1日  
15 至111年7月1日之間系爭房屋租金收益之不當得利。

16 (3)查系爭房屋出租予王玉瑾於109年4月間至111年7月間係每月  
17 6萬元（109年4月租金扣除訴外人王玉瑾代墊系爭房屋漏水  
18 修繕費用1萬5,000元）。是①被上訴人原審請求部分，被上  
19 訴人於109年4月14日至110年2月28日之可受分配之租金收益  
20 （扣除應分擔之修繕費用3,000元及上訴人於109年4月13日  
21 給付被上訴人應獲分配之租金10萬元）應為2萬2,100元（計  
22 算式：【45,000×17/30 + 60,000×10】÷5 = 125,100；  
23 125,100 - 100,000 - 3,000 = 22,100），於2萬2,100元範圍  
24 之請求為理由，逾此範圍之請求則為無理由。②被上訴人第  
25 二審追加請求部分，於110年3月1日至111年7月1日之可受分  
26 配之租金收益應為19萬2,400元（計算式：【60,000×1/30 +  
27 60,000×16】÷5 = 192,400），惟被上訴人就此部分僅聲明請  
28 求8萬1,999元，自為有理由。

29 8.至上訴人辯稱：被上訴人並無土地，不動產收益由土地及建  
30 物構成，應扣除土地收益云云。惟觀諸卷附租賃契約（見原  
31 審卷第31至32頁、1155號卷第17至22頁）俱載明係房屋租賃

01 契約，足見出租標的物為系爭房屋，自不能與系爭房屋坐落  
02 土地混為一談，上訴人辯稱應扣除土地收益云云，尚非可  
03 採，併此敘明。

04 (六)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。又同法第400條第2項對  
06 經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人  
07 就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任  
08 (最高法院95年度台上字第1225號判決參照)。再按共有物  
09 之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意；共有  
10 物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有  
11 部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2  
12 者，其人數不予計算。共有物之簡易修繕及其他保存行為，  
13 得由各共有人單獨為之；共有物之管理費及其他負擔，除契  
14 約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人  
15 中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分  
16 者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還，民  
17 法第819條第2項、第820條第1項、第5項、第822條分別定有  
18 明文。又民法第820條、第821條及第826條之1規定，於公同  
19 共有準用之。公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律  
20 另有規定外，應得公同共有人全體之同意，亦為民法第828  
21 條第2項、第3項所明定。上訴人提出前揭抵銷抗辯，為被上  
22 訴人所否認。茲分述如下：

23 1. 仲介、文書郵寄費用4萬6,195元、交通費及雜支3,111元、  
24 仲介費用4萬元：

25 上訴人雖主張仲介、文書郵寄費用4萬6,195元係於107年1月  
26 10日委由訴外人王憶嬋為仲介，辦理系爭房屋仲介租賃事宜  
27 支出仲介費4萬元；其於107年1月10日與江建忠點交系爭房  
28 屋，因江建忠不願交出鑰匙，為求點交程序順利，上訴人請  
29 鎖匠開鎖支出車馬費2,000元，並支出點交後配置新鑰匙、  
30 遙控器、遙控器主機費用500元、450元、2,700元，其將系  
31 爭房屋預計出租事宜通知各共有人支出之郵資費545元。交

01 通費及雜支3,111元係於107年6月5日、107年6月27日委由文  
02 柔電腦排版打字支出550元、270元、為向家族說明遷墓前後  
03 狀況及遷墓事宜支出沖洗相片費用220元及郵資2,071元。仲  
04 介費用4萬元於109年2月為出租系爭房屋委託仲介高賴梅辦  
05 理租賃相關事宜而支出仲介費用4萬元等節，並提出收據、  
06 購買票品證明單、承包拆除樓層工程契約書、新北市政府違  
07 章建築拆除大隊違章建築認定通知書暨勘查紀錄表在卷為憑  
08 (見原審卷第129至137頁、第141至149頁、第161至163頁、  
09 第177至179頁)，然江建財已出具聲明書否認有上訴人所指  
10 之點交情事(見原審卷第245頁)，上訴人亦未舉證證明其所  
11 為前開管理行為已取得共有人過半數及應有部分逾半之同  
12 意，則上訴人請求被上訴人應按其應有部分比例負擔前開費  
13 用，即無可採。該部分抵銷抗辯，尚難憑採。

## 14 2. 拆除屋頂費用33萬元：

15 惟查，該鐵皮屋係訴外人江振發所搭蓋之未辦保存登記建物  
16 (下稱系爭鐵皮屋)，且該鐵皮屋於107年6月間拆除時，系  
17 爭鐵皮屋共同共有人至少有訴外人江建忠、上訴人、訴外人  
18 江富、黃政豐、江東榮、江月雲、江彩鳳、江秀麗、江璽  
19 文、江逸文、被上訴人等人等情，為上訴人於另案所不爭  
20 執，有本院109年度訴字第1155號判決在卷可參(見原審卷  
21 第19至30頁)，則就系爭鐵皮屋所為拆除之處分行為(最高  
22 法院102年度台上字第2053號判決參照)，自應得系爭鐵皮  
23 屋共同共有人全體之同意方得為之。然上訴人僅提出記載內  
24 容為同意以系爭房屋租金用於支付系爭鐵皮屋拆除費用之同  
25 意書(見本院卷一第47頁)，且立同意書人僅見上訴人、訴  
26 外人江富、江東榮、黃政豐、黃嘉惠(黃正豐代)、蘇正峯  
27 簽名，有同意書在卷可憑(見本院卷一第47頁)，是上開同  
28 意書顯非針對拆除系爭鐵皮屋所為，且其中蘇正峯甚至非系  
29 爭鐵皮屋共同共有人，是上訴人拆除系爭鐵皮屋之處分行  
30 為，顯未得全體共同共有人同意，自難認上訴人對被上訴人  
31 有請求分擔拆除系爭鐵皮屋費用之債權存在。該部分抵銷抗

01 辯，尚難憑採。

02 3.代付江富水電費3,000元：

03 上訴人主張因系爭房屋待修而委請江富尋覓廠商進行簡易修  
04 繕，支出修繕費用3,000元乙情，固提出字據及對話紀錄為  
05 憑(見原審卷第139頁、第183頁、第189頁)，惟上訴人於本  
06 院訊問時自承：伊代付給江富水電費3,000元是因為屋頂要  
07 拆除需要用到水電費，因為水電是從江富2樓房屋接上去  
08 的，這是為了拆除屋頂所付的費用等語在卷(見本院卷一第  
09 85頁)，屋頂拆除之處分行為既非經全體共有人之同意，如  
10 前所述，上訴人就此衍生費用自不得向被上訴人請求分擔。  
11 該部分抵銷抗辯，尚難憑採。

12 4.廁所修繕水電請款14萬6,500元：

13 上訴人復主張被上訴人應分擔廁所修繕水電費用，並提出天  
14 和水電設計裝修請款單為證(見原審卷第153頁)，然天和水  
15 電相關人員未於上開請款單蓋章，上訴人亦未提出收據或匯  
16 款資料以供佐參，則其是否確有支出前開14萬6,500元修繕  
17 費用之證明，已屬可疑。又徵之該請款單所載之工程項目眾  
18 多(包含1樓廁所漏水修繕、廁所外天花板漏水修繕、高壓  
19 灌注防水發泡劑、天花板拆除清運、3樓地板滲水至2樓修  
20 繕、地板切溝鑿打引水溝等)，修繕金額則高達14萬6,500  
21 元，實難認此屬各共有人得單獨為之簡易修繕行為，依前開  
22 規定，該修繕工程應得共有人過半數及其應有部分過半數之  
23 同意，上訴人既未舉證明該修繕工程已得共有人過半數及其  
24 應有部分過半數之同意，則其請求被上訴人分擔此部分之修  
25 繕費用，即無可取。該部分抵銷抗辯，尚難憑採。

26 5.2樓清除費用1,000元：

27 上訴人雖請求被上訴人分擔2樓清除費用，然其既未舉證證  
28 明被上訴人需分擔2樓清除費用之依據，亦未提出支出該筆  
29 費用之證明，則其請求被上訴人分擔此部分之費用，亦屬無  
30 據。該部分抵銷抗辯，尚難憑採。

31 6.遷移公墓暨安厝費用74萬2,000元：

01 上訴人另主張被上訴人應負擔遷移公墓暨安厝費用，然上訴  
02 人於107、108 年間所遷墳墓之被葬者分別為江家先祖即訴  
03 外人江查某、江林緞、江振發、黃市，江振發、黃市之繼承  
04 人至少有江建忠、江富、黃政豐、江東榮、江月雲、江彩  
05 鳳、江秀麗、江璽文、江逸文及兩造，江振發、黃市之骨骸  
06 屬於其等繼承人共同共有，關於其等之骨骸應如何安置、管  
07 理及祭拜，屬共有物之管理事項，應經共同共有人以共有人  
08 過半數及其應有部分過半數之同意行之，然上訴人提出之同  
09 意書僅有上訴人、江富、黃政豐、江東榮、江月雲之簽名  
10 （見原審卷第151頁），難認已得共有人及應有部分過半數  
11 之同意，而上訴人亦未舉證證明江查某、江吳林緞之骨骸安  
12 置、管理事宜已得共同共有人過半數及其應有部分過半數之  
13 同意，則其請求被上訴人分擔此部分費用，亦無可採。該部  
14 分抵銷抗辯，尚難憑採。

15 7.被上訴人於110年3月向上訴人借款20萬元：

16 上訴人雖主張其得請求被上訴人返還於110年3月向上訴人借  
17 取之款項20萬元，並提出對話紀錄及匯款委託書為證(見原  
18 審卷第67頁、第195至211頁)，然被上訴人否認前開對話紀  
19 錄為兩造間之對話內容，另提出兩造間之對話紀錄為佐(見  
20 原審卷第105頁)，觀諸被上訴人所提出兩造間之對話紀錄，  
21 未見被上訴人有向上訴人借款20萬元，再稽之上訴人提出之  
22 匯款委託書，可見上訴人係將20萬元匯至王韋傑之帳戶，而  
23 證人王韋傑於原審審理時證稱：伊不認識兩造；伊前申請貸  
24 款，遭詐騙集團詐騙而提供帳戶，該帳戶陸續匯入幾筆款  
25 項，伊於翌日報警處理，該帳戶嗣經列為警示帳戶等語(見  
26 原審卷第290至291頁)，則本件尚未能排除上訴人因受騙而  
27 將前開款項匯至王韋傑之帳戶之可能，是以，既上訴人提出  
28 之前開對話紀錄與被上訴人提出之對話內容不符，上訴人提  
29 出之對話紀錄顯示之對話對象亦不明，自不得據此認定上訴  
30 人確有於110年3月間向被告借款20萬元，準此，上訴人主張  
31 以被上訴人借款20萬元抵銷，要難認可採。

01 8.被上訴人於109年4月19日向上訴人借款10萬元：

02 上訴人主張被上訴人於109年4月19日向上訴人借款10萬元，  
03 並提出對話紀錄及匯款單為證(見原審卷第185至187頁)，然  
04 為被上訴人所否認，陳稱上訴人所匯前開款項10萬元係上訴  
05 人分配與被上訴人之租金，被上訴人於本件請求業已扣除上  
06 訴人分配與被上訴人之前開租金10萬元，並提出對話紀錄為  
07 據(見原審卷第247頁)，而觀諸上訴人提出之前開對話內容  
08 略以：上訴人傳送被上訴人「Angela早安！妳不是要我匯款  
09 給妳嗎？妳的帳號呢？請順便留妳連絡電話有事好連  
10 絡。」、被上訴人回覆上訴人「原告：大伯您好，中國信託  
11 三峽分行，戶名：江妍瑤...」(見原審卷第165頁)，至多僅  
12 能證明上訴人確有將款項匯至被上訴人之指定帳戶，然匯款  
13 之原因不一而足，尚難認上訴人係基於兩造間之借貸關係而  
14 將上開款項匯與被上訴人，是以，上訴人所提證據不足證明  
15 兩造間就前開10萬元成立消費借貸關係，則上訴人據此主張  
16 以被上訴人借款10萬元抵銷，即無理由。

17 9.被上訴人已收取78萬元：

18 上訴人雖稱：於之前判決後，被上訴人已向承租人收取78萬  
19 元等語(見本院卷二第55頁)，並提出存款單供參(見本院  
20 院二第57頁至第83頁)。然被上訴人業已陳明：此部分一審  
21 (判決)被上訴人有做假執行，聲請假執行的金額就是原審  
22 判准的金額41萬8000元，再加上另一位債權人江建忠有合併  
23 做執行，只是統一由被上訴人收取，所以無法用被上訴人收  
24 取的款項直接做抵銷。至於被上訴人假執行收取的金額，是  
25 否有理由仍待本件二審判決結果才能確定，另江建忠執行的  
26 金額與本件無關，因此上開執行的金額均不能作為本件抵銷  
27 之主張等語在卷(見本院卷二第52頁至第53頁)，足見兩造  
28 對該筆78萬元由來有所爭執，觀諸前揭存款單均未記載交易  
29 相對人姓名，究係是否為系爭房屋之承租人所匯款項容有疑  
30 義，上訴人復未提出其他事證以實其說，則上訴人據此請求  
31 被上訴人78萬元抵銷，為無理由。

01 10.綜上所述，上訴人所提出各項抵銷抗辯俱非可採。

02 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人  
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
05 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
06 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
07 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
08 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
09 條分別定有明文。查被上訴人原審請求部分，於2萬2,100元  
10 範圍之請求為理由，逾此範圍之請求則為無理由；被上訴人  
11 第二審追加請求部分，被上訴人就此部分聲明請求8萬1,999  
12 元，為有理由，業如前述。被上訴人之起訴狀係於110年3月  
13 31日送達上訴人，有送達回證在卷可參（見原審卷第39  
14 頁），又被上訴人之民事答辯三狀繕本係於112年3月3日送  
15 達上訴人，此為兩造所不爭執（見本院卷一第190頁）。故  
16 被上訴人原審請求部分，被上訴人請求上訴人給付2萬2,100  
17 元，及自110年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
18 利息；被上訴人追加請求部分，被上訴人請求上訴人給付8  
19 萬1,999元，及自112年3月4日起至清償日止，按週年利率  
20 5%計算之利息，均屬有據。

21 六、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係於原審起訴部分  
22 請求上訴人給付2萬2,100元及自110年4月1日起至清償日  
23 止，按週年利率5%計算之利息，及於本院追加起訴部分請  
24 求8萬1,999元及自112年3月4日起至清償日止，按週年利率  
25 5%計算之利息，為有理由，應予准許；被上訴人請求逾前  
26 開範圍部分，為無理由，不應准許。從而，原審就不應准許  
27 部分為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決  
28 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
29 如主文第2項所示。至上開應予准許部分，原審為被上訴人  
30 勝訴之判決，並依職權宣告假執行，核無不合，上訴人指摘  
31 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 另被上訴人於本院追加請求8萬1,999元本息部分，為有理  
02 由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
04 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故  
05 不一一加予論述，附此敘明。

06 八、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，被上  
07 訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、  
08 第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
10 民事第四庭 審判長法官 張筱琪

11 法官 古秋菊

12 法官 胡修辰

13 以上正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
16 書記官 蘇莞珍