

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第212號

原告 張珈瑄

張珈綺

共同

訴訟代理人 劉哲瑋律師

被告 張國祥

黃張幗英

共同

訴訟代理人 潘辛柏律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張國祥應各給付原告張珈瑄、張珈綺新臺幣（下同）14萬3,618元，及均自民國113年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告黃張幗英應各給付原告張珈瑄、張珈綺3萬5,270元，及均自民國113年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回

四、訴訟費用由被告張國祥負擔54%，被告黃張幗英負擔13%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告張國祥如各以14萬3,618元為原告張珈瑄、張珈綺預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行；但被告黃張幗英如各以3萬5,270元為原告張珈瑄、張珈綺預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項定有明文。經查，原告張珈瑄、張珈綺提起本件訴訟，原以張國祥、黃張幗英、張珊瑜為被告（兩造以下單獨提及時均以姓名稱之），並聲明：(一)黃張幗英應各給付張珈瑄8萬4,250元、張珈綺8萬4,250元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)張國祥應各給付張珈瑄15萬8,125元、張珈綺15萬8,125元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)張珊瑜應各給付張珈瑄6萬7,500元、張珈綺6萬7,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國114年7月7日變更聲明為：(一)黃張幗英應各給付原告8萬8,626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)張國祥應各給付原告17萬9,243元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，並撤回對張珊瑜之起訴，經到庭被告共同訴訟代理人表示同意撤回（見本院卷二第121至122頁），是原告已合法撤回張珊瑜部分，又核原告前開變更，均係基於請求給付其等未受分配租金之事實，其等請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於92年3月22日繼承新北市○○區○○段0000地號土地，及其上門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號4樓及增建部分（下稱4樓房屋）、5樓房屋及增建部分（下稱5樓房屋）、5樓上方增建物（上開3建物合稱系爭房屋），應有部分各8分之1。4樓房屋由黃張幗英出租收取租金；5樓房屋及5樓上方增建物則由張國祥出租收取租金，並均按應有部分比例分配租金，然自109年10月起其等未再按應有部分比例分配租金，112年5月25日原告將4樓房屋出售予黃張幗

01 英、5樓房屋及5樓上方增建物則出售予張國祥，故請求自10
02 9年10月至112年4月原告未受分配之租金。至於被告稱張楊
03 銀貞（即原告之祖母、被告之母親）受託管理系爭房屋期間
04 支出必要費用部分，此債權與原告請求之債權主體不同，或
05 非出租房屋之必要費用，或已向承租人收取等情，大部分無
06 從抵銷。爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲
07 明：(一)黃張懽英應各給付原告8萬8,626元，及自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)張
09 國祥應各給付原告17萬9,243元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭房屋原係登記於訴外人張光琴（即原告之祖父、被告之
13 父親）名下，92年2月20日張光琴死亡，則由訴外人張家豪
14 及兩造分割繼承，嗣後張家豪及原告將4樓房屋出售予黃張
15 懽英，5樓房屋及5樓上方增建物則出售予張國祥。

16 (二)張光琴死亡前即將系爭房屋設計為獨立套房出租她人，租金
17 收入作為張光琴及訴外人張楊銀貞終老使用，此為兩造所默
18 許之共識，故自92年至110年5月5日張楊銀貞死亡前，系爭
19 房屋之押金及月租金均由張楊銀貞負責收取、保管及運用，
20 被告係自110年6月起始收取系爭房屋租金，在此前收取租金
21 之人為張楊銀貞，被告自無代為償還之義務。

22 (三)系爭房屋各樓層每月租金依樓層及室內空間大小而不同，又
23 各套房時有房客租約到期不續租或中途不續約等情，空房時
24 即無租金收入。黃張懽英自110年6月起至112年4月止，合計
25 收取租金52萬8,000元，原告每人可分配之租金各為6萬6,00
26 0元（計算式：52萬8,000元 $\times$ 1/8＝6萬6,000元）；張國祥自
27 110年6月起至112年4月止，合計收取租金99萬9,500元，原
28 告每人可分配之租金各為12萬4,938元（計算式：99萬9,500
29 元 $\times$ 1/8＝12萬4,938元，元以下四捨五入）。

30 (四)另系爭房屋作為租賃物，管理期間支出之必要費用為109年
31 至112年房屋稅2萬8,764元、109年至112年地價稅5萬5,127

元、109年9月1日購買冰箱7,000元（4樓403號房）、111年10月購買冷氣1萬7,500元（4樓401號房）、109年11月7日支出外牆工程費28萬元、102年間更新裝設電梯費用188萬2,200元、110年4月至112年5月間網路費用2萬8,982元、110年4月至112年4月電費25萬1,844元、110年3月至112年4月水費3萬2,549元、109年12月至111年11月電梯保養費、更換零件費用7萬5,000元，應由原告按比例分擔，即共應分擔66萬4,741元，扣除原告可得請求之租金40萬6,626元，原告已無可請求之金額。

(五)綜上所述，原告主張並不足採，應予駁回，聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第40至41頁）：

(一)原告於92年3月22日繼承新北市○○區○○段0000地號土地，及其上4樓房屋、5樓房屋及5樓上方增建物，應有部分均係8分之1；原告於112年5月10日（登記日期均為同年月25日）將4樓房屋之應有部分出售予黃張幗英、將5樓房屋及5樓上方增建物之應有部分（含事實上處分權）出售予張國祥。

(二)系爭房屋原係登記在訴外人張光琴名下，張光琴係原告之祖父，被告之父親，張光琴於92年2月20日死亡。張光琴將4樓房屋分隔為5間房間，5樓房屋及5樓上方增建物分隔為10間房間，張楊銀貞於110年5月5日死亡。

(三)4樓房屋之租金於110年6月起由黃張幗英收取；5樓房屋及5樓上方增建物之租金於110年6月起由張國祥收取。

(四)系爭房屋租賃期間支出之必要費用包括購買冰箱7,000元（4樓403號房）及冷氣機一台1萬7,500元（4樓401號房）。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告未按應有部分比例分配租金為由，請求被告各返還其等應受分配之租金等情，為被告否認，並以前詞置辯，本件爭點為：(一)系爭房屋109年10月至110年5月期間之租金是否由張楊銀貞收取？原告可請求被告分配的金額各為

何？(二)系爭房屋租賃期間支出之必要費用為何？被告得請求抵銷之金額為何？(三)原告請求張國祥應各給付原告17萬9,243元及法定遲延利息，有無理由？(四)原告請求黃張幗英應各給付原告8萬8,626元及法定遲延利息，有無理由？茲分論如下：

(一)系爭房屋109年10月至110年5月期間之租金是否由張楊銀貞收取？原告可請求被告分配的金額各為何？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第179條明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段著有明文。又所謂侵害型不當得利（又稱權益侵害之不當得利），乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人權益內容而獲有利益。由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來（最高法院109年度台上字第2539號民事判決意旨參照）。本件原告得依應有部分比例分配系爭房屋之租金收益，為兩造所不爭執，惟原告主張被告有收取系爭房屋109年10月至110年5月之租金而未分配予原告，依前揭說明，自應由原告舉證證明被告確實有收取上開期間之租金。

2.經查，原告主張4樓房屋自109年10月至112年4月之租金收入共73萬3,500元，5樓房屋及5樓上方增建物自109年10月至112年4月之租金收入共144萬4,000元，業據其提出租金統計表為憑（見本院卷一第295頁，卷二第83頁，即本判決附表一、二），並有系爭房屋租賃契約在卷可佐（見本院卷一第123至255頁，卷二第49至67頁），是此部分事實，堪以認定。惟細譯卷內所存之系爭房屋各房間租賃契約，107年至109年間簽立之租約，出租人均為張楊銀貞（見本院卷一第141、149、165、181、195、219、225、253頁），甚至到110

01 年3月簽立之租約上，仍以張楊銀貞為出租人（見本院卷一
02 第247頁），而以張楊銀貞為出租人之租約「房租付收款明
03 細欄」上，107至108年間均可見張楊銀貞之簽名，甚或109
04 年5月間尚有以張楊銀貞印文簽收房租之紀錄（見本院卷一
05 第143、151、167、183、197、221、227、249、255頁），
06 復參以張楊銀貞曾於103年間向黃張幗英借貸在系爭房屋裝
07 設電梯之借據（見本院卷一第59頁），以及系爭房屋所有權
08 人原為張光琴即原告祖父及被告父親，張楊銀貞則為原告祖
09 母及被告母親等親屬關係（見本院卷一第99頁），被告辯稱
10 系爭房屋係張光琴及張楊銀貞用以收取租金終老，且為兩造
11 所默許之共識等語，應屬真實可採。

12 3.再細查前揭系爭房屋租約「房租付收款明細欄」，自108年
13 年底至109年間，開始未見張楊銀貞簽收房租之簽名，並開
14 始出現「家豪」、「張家豪」、「張」、「邱雅慧」、
15 「邱」等簽名，但並未見直接以被告姓名簽名或用印簽收房
16 租紀錄，而張國祥以「吉祥」印文簽收房租，至多只能追溯
17 至110年4月（見本院卷一第249頁），復參酌110年3月簽立
18 之租約上，仍以張楊銀貞為出租人用印（見本院卷一第247
19 頁）。綜合上開事證，張楊銀貞110年5月5日過世前雖已無
20 力自行管理系爭房屋，但系爭房屋之收益應非由被告收取使
21 用，而係由張楊銀貞授權之家人收取後用於張楊銀貞所需至
22 終老。從而，被告抗辯其等係自110年6月起才開始收取系爭
23 房屋租金運用，尚非無憑，應堪採信。

24 4.綜上所述，原告得向被告請求分配之系爭房屋租金範圍，僅
25 限110年6月起至112年4月止，109年10月至110年5月部分，
26 應予扣除。從而，原告就4樓房屋部分，可請求黃張幗英各
27 給付7萬1,000元【計算式：（73萬3,500元－16萬5,500元）
28 $\times 1/8 = 7$ 萬1,000元，參見附表一】；原告就5樓房屋、5樓上
29 方增建物部分，則可請求張國祥各給付14萬4,875元【計算
30 式：（144萬4,000元－28萬5,000元） $\times 1/8 = 14$ 萬4,875元，
31 參見附表二】。

01 (二)系爭房屋租賃期間支出之必要費用為何？被告得請求抵銷之
02 金額為何？

03 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
04 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
05 本文規定甚明。次按抵銷須當事人雙方互有對立之債權，並
06 備具抵銷之適狀，始得為之，所謂「抵銷適狀」，乃指二人
07 互為對立之債權適合為抵銷之狀態而言。」（最高法院101
08 年度台上字第1694號民事判決意旨參照）。

09 2.被告主張其等支出109年至112年房屋稅2萬8,764元、109年
10 至112年地價稅5萬5,127元、109年9月1日購買冰箱7,000元
11 （4樓403號房）、111年10月購買冷氣1萬7,500元（4樓401
12 號房）、109年11月7日支出外牆工程費28萬元、102年間更
13 新裝設電梯費用188萬2,200元、110年4月至112年5月間網路
14 費用2萬8,982元、110年4月至112年4月電費25萬1,844元、1
15 10年3月至112年4月水費3萬2,549元、109年12月至111年11
16 月電梯保養費、更換零件費用7萬5,000元，應由原告按比例
17 分擔，並可與原告請求抵銷，本院逐一認定如下：

18 (1)109年至112年房屋稅2萬8,764元、地價稅5萬5,127元部分：
19 被告主張原告應負擔109年至112年房屋稅2萬8,764元、地價
20 稅5萬5,127元，固據其提出房屋稅及地價稅繳款書為憑（見
21 本院卷一第257至287頁），惟查，上開繳款書均有明確記載
22 納稅義務人，並依房屋及土地之應有部分計算稅額，兩造依
23 其應有部分負擔稅負，被告並無就其等本應負擔部分，請求
24 原告負擔之依據。而原告已提出其自行繳納110年地價稅之
25 繳納證明書（見本院卷一第101頁），是被告請求抵銷部
26 分，僅有111年、112年系爭房屋5樓之房屋稅（即各633元、6
27 24元，見本院卷一第279、281、285、287頁），為有理由。
28 又此部分為5樓房屋之房屋稅，是張國祥就此部分得各向原告
29 主張抵銷之金額為1,257元（計算式：633元+624元=1,25
30 7元），其餘部分，則無從抵銷。

31 (2)109年9月1日購買冰箱7,000元（4樓403號房）、111年10月

01 購買冷氣1萬7,500元（4樓401號房）部分：

02 被告主張此部分支出為系爭房屋租賃期間之必要支出，為原
03 告所不爭執（見本院卷二第41頁），是黃張幗英就此部分得
04 各向原告主張抵銷之金額為3,063元【計算式：（7,000元＋
05 1萬7,500元） $\times 1/8 = 3,063$ 元，元以下四捨五入】。

06 (3)109年11月7日支出外牆工程費28萬元部分：

07 ①共用部分之修繕、管理、維護費用由公共基金支付或由區分
08 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，此見公寓大廈管
09 理條例第10條第2項本文規定自明。

10 ②被告主張系爭房屋所屬公寓（即門牌號碼新北市○○區○○
11 路00巷0號整棟房屋，下稱系爭公寓）外牆，因磁磚掉落，
12 由黃張幗英支出維修費用28萬元，業據其等提出工程請款單
13 及外牆照片等件在卷為憑（見本院卷一第77至85頁），並有
14 被告另案民事答辯狀在卷可佐（見本院卷二第15至17頁），
15 應堪採信。而系爭公寓外牆屬共用部分，依前揭規定，自應
16 由區分所有權人按其共有部分應有部分比例負擔，查原告系
17 爭房屋應有部分雖為8分之1，但其等係居住於系爭公寓2樓
18 （此部分應為原告所有），故原告就系爭公寓實際共有之應
19 有部分各為60分之7，此有新北市○○區○○段0000地號土
20 地登記第三類謄本在卷可佐（見本院卷二第103至106頁），
21 是黃張幗英就此部分得各向原告主張抵銷之金額為3萬2,667
22 元（計算式：28萬 $\times 7/60 = 3$ 萬2,667元，元以下四捨五
23 入）。

24 (4)102年間更新裝設電梯費用188萬2,200元、109年12月至111
25 年11月電梯保養費、更換零件費用7萬5,000元部分：

26 ①被告主張張楊銀貞支出裝設電梯費用188萬2,200元，業據其
27 提出電梯出廠證明書、電梯訂購合約書及帝輝工程有限公司
28 報價單為憑（見本院卷一第63至67頁）；又主張109年12月
29 至111年11月有支出電梯保養費及更換零件費用共7萬5,000
30 元，業據其提出永揚電梯工業股份有限公司估價單、請款
31 單、台北富邦銀行匯款委託書（證明聯）/取款憑條、合作

01 金庫銀行存款憑條等件在卷可考（見本院卷一第469至475
02 頁），堪以認定確有上開支出。

03 ②惟本件電梯設置目的為何？是否專為系爭房屋或系爭公寓所
04 設置，而為系爭房屋共有人或系爭公寓之區分所有權人應負
05 擔之費用？未見被告舉證並說明理由。而依卷內張楊銀貞簽
06 名之書信、電梯出廠證明書及電梯訂購合約書（見本院卷一
07 第59、63、65頁），可知裝設上開電梯係由張楊銀貞一人單
08 獨決定，並由其支出所有費用，且該費用係向黃張憫英借貸
09 取得，未見系爭房屋共有人或系爭公寓之區分所有權人有支
10 出任何費用，故該電梯應係供年老行動不便之張楊銀貞出入
11 方便使用，堪以認定；而上開張楊銀貞簽名之書信雖記載
12 「本人百年後，此款項所有金額，將由此地址：4、5、6樓
13 套房所有收入還款」，惟張楊銀貞並非系爭房屋所有權人，
14 該書信上也無任何系爭房屋共有之人簽名同意，難認該支出
15 屬系爭房屋共有人應共同分擔之費用。是以，該188萬2,200
16 元之債權債務關係僅存在於張楊銀貞與黃張憫英之間，而張
17 楊銀貞死亡後，該債務即屬張楊銀貞所遺留之債務，而為全
18 體繼承人所繼承；又原告於張楊銀貞死亡後，均已依法拋棄
19 繼承，此有本院家事公告查詢資料在卷可稽（見本院卷二第
20 35頁），則黃張憫英縱尚有債權（黃張憫英自己部分則因混
21 同而消滅），亦無從再請求原告負擔。至於電梯保養費及更
22 換零件費用共7萬5,000元，被告所提證據並未記載確切保養
23 的地點，亦未說明原告應分擔之具體理由，本院無從認定應
24 由原告分擔。從而，被告請求此部分電梯費用應抵銷原告之
25 請求金額，難認有據。

26 (5)110年4月至112年5月間網路費用2萬8,982元部分：

27 被告主張此部分支出為系爭房屋租賃期間之必要支出，固據
28 其提出中華電信股份有限公司繳費通知為憑（見本院卷一第
29 307至357頁），惟上開繳費通知帳單所示地址均為新北市○
30 ○區○○路00巷0號1樓，並非系爭房屋（即4至6樓），且應
31 繳費之人為「張家豪」，亦非被告，則上開網路費用難認為

- 01 系爭房屋租賃期間之必要支出，被告請求抵銷，並無理由。
02 (6)110年4月至112年4月電費25萬1,844元、110年3月至112年4
03 月水費3萬2,549元部分：
- 04 被告主張此部分支出為系爭房屋租賃期間之必要支出，固據
05 其提出台灣電力公司繳費通知及臺北自來水事業處水費通知
06 單等件為憑（見本院卷一第359至467頁），惟系爭房屋之租
07 賃契約第3條均約定電費及水費另計，且房租付收款明細欄
08 上亦可見向承租人收取水電費之記載（見本院卷一第143、1
09 45、167、183、185、197、199、201、213、227頁，卷二第
10 51頁），故此部分水電費之支出，已由承租人負擔，並非系
11 爭房屋租賃期間之必要支出，從而，被告請求抵銷，亦無理
12 由。
- 13 (三)原告請求張國祥應各給付原告17萬9,243元及法定遲延利
14 息，有無理由？
- 15 1.原告就5樓房屋、5樓上方增建物部分，可請求張國祥各給付
16 14萬4,875元，而張國祥就此部分得各向原告主張抵銷之金
17 額為1,257元，均經認定如前，則原告請求張國祥各給付14
18 萬3,618元部分（計算式：14萬4,875元－1,257元＝14萬3,6
19 18元），為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。
- 20 2.查原告請求張國祥給付均自起訴狀繕本送達翌日即113年2月
21 16日起（見本院卷一第29頁送達證書，起訴狀繕本於113年2
22 月5日以寄存送達方式送達，依法自寄存之日起經10日即113
23 年2月15日發生送達效力）至清償日止，按週年利率5%計算
24 之法定遲延利息，自屬有據。
- 25 (四)原告請求黃張幗英應各給付原告8萬8,626元及法定遲延利
26 息，有無理由？
- 27 1.原告就4樓房屋部分，可請求黃張幗英各給付7萬1,000元，
28 而黃張幗英就此部分得各向原告主張抵銷之金額為3,063
29 元、3萬2,667元，均經認定如前，則原告請求黃張幗英各給
30 付3萬5,270元部分（計算式：7萬1,000元－3,063元－3萬2,
31 667元＝3萬5,270元），為有理由，逾此範圍之請求，則屬

01 無據。

02 2.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 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之6
04 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
05 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
06 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
07 第1項前段、第203條分別著有明文。查原告請求黃張憫英給
08 付均自起訴狀繕本送達翌日即113年2月2日起（見本院卷一
09 第31頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之法定
10 遲延利息，自屬有據。

11 五、綜上所述，原告依不當得利的法律關係，請求如主文第1、2
12 項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理
13 由，不應准許。

14 六、本判決主文第1、2項部分，因原告勝訴部分均未逾50萬元，
15 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告
16 假執行，併依同法第392條第2項規定，准被告各預供擔保
17 後，得免為假執行。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
19 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
20 敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

23 民事第六庭 法 官 陳宏璋

24 以上正本證明與原本無異。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日

28 書記官 張韶安