

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第487號

原告 湯發深

湯秀瓊

湯瑞雲

前三人共同訴訟代理人

王韋鈞律師

魏雯祈律師

陳永來律師

被告 湯發源

訴訟代理人 林柏男律師

複代理人 簡辰曄律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

1 坐落新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋與基地，原為兩造之父親即訴外人湯進來所有，因湯進來於民國109年3月12日過世，永貞路房地由原告湯發深、湯秀瓊、湯瑞雲及被告湯發源4人於109年5月22日登記為繼承取得而共同共有，此有土地、建物登記第一類謄本可證。訴外人湯進來已於109年3月5日自行書寫遺囑載明：「土地：永和區水源段731地號，房屋：新北市○○區○○路000號，以上土地房屋全部由長子湯發源、長女湯秀瓊、次男湯發深三人平均繼承，其他人不得異議」，此有湯進來之自書遺囑及全程錄影影片可證。又兩造就上開訴外人湯進來之遺產已提起遺產分割訴訟，並經本院110年度重家

01 繼訴字第39號民事判決（下稱前案）認定永貞路房地於辦理
02 不動產分割登記前，其應繼分比例分別由原告湯發深、湯秀
03 瓊、被告湯發源各取得10分之3，原告湯瑞雲則取得10分之
04 1。又訴外人湯進來生前曾於106年11月15日與承租人吳威豪
05 訂立永貞路房地租約，並載明：「承租人：吳威豪（以下簡
06 稱乙方）乙方連帶保證人：吳俊杰…第一條：甲方房屋所在
07 地及使用範圍：新北市○○區○○路000號。第二條：租賃
08 期限經甲乙雙方洽訂為5年0個月即自民國106年11月16日起
09 至民國111年11月15日止。第三條：租金每個月新臺幣伍萬
10 貳千元正（含地價稅及房屋稅）…」此有房屋租賃契約書可
11 證。然被告自湯進來過世後，即自109年4月起自行收取永貞
12 路房地之租金，且未交付於其他繼承人，此有被告於前案之
13 民事陳報狀表示：「被告湯發源有收取系爭房屋租金，惟此
14 乃基於善意而為管理，系爭租金並未擅自動支。被繼承人湯
15 進來於109年3月12日過世之後，即無人收取房租，承租人自
16 行按月將房租匯入其私人帳戶」等語可證。嗣後，被告更於
17 110年3月起，未經其他繼承人同意擅自占有永貞路房地並出
18 租予他人，此有被告與訴外人吳威豪於110年3月15日簽立之
19 房屋租賃契約書，以及被告於110年12月13日終止前開契約
20 另與訴外人宏易創新國際股份有限公司簽立之房屋租賃契約
21 書及換約同意書可證。是以，被告自109年4月起至110年2月
22 止，自行收取永貞路房地之租金每月新臺幣（下同）52000
23 元，並於110年3月起至112年11月止，無權占有永貞路房地
24 並出租予他人。被告於上開期間，獲取永貞路房地逾越其應
25 繼分之利益，應屬不當得利。

26 2 永貞路房地雖為兩造經由繼承取得，而為共同共有財產，然
27 就永貞路房地之權利行使、分擔，仍應以應繼分比例為計算
28 基準，亦即由原告湯發深、湯秀瓊及被告湯發源各取得其應
29 有部分10分之3，原告湯瑞雲取得其應有部分10分之1。然被
30 告竟於109年4月至112年11月間，獲取應屬於原告湯發深、
31 湯秀瓊二人之永貞路房地應繼分各10分之3及原告湯瑞雲之

01 永貞路房地應繼分10分之1權益，原告3人自得請求被告返還
02 不當得利。又永貞路房地於訴外人湯進來生前出租予他人之
03 租金為每月52000元，則被告無權占有永貞路房地所獲得相
04 當於租金之利益以每月52000元計之，應屬合理。是以，被
05 告自109年4月起至110年2月（共計11個月）收取之永貞路房
06 地租金，及自110年3月起至112年11月止（共計33個月）無
07 權占有永貞路房地所獲相當於租金之不當得利，均為每月52
08 000元。故原告湯發深、湯秀瓊得依民法第179條規定，分別
09 向被告請求返還不當得利各為68萬6400元（計算式：52000
10 元×44個月×3/10＝68萬6400元）；原告湯瑞雲得向被告請求
11 返還不當得利為22萬8800元（計算式：52000元×44個月×1/1
12 0＝22萬8800元）。

13 3 被告雖主張：「湯進來於109年3月7日所立之口授遺囑，雖
14 與法定要件不合而非有效。然原告湯發深及原告湯秀瓊均明
15 確表明同意遵循該口授遺囑，探究其等之真意即係同意遵循
16 湯進來當日口述內容分配永貞路房地」云云，然訴外人湯進
17 來於109年3月5日即自行書立自書遺囑，指定永貞路房地由
18 原告湯發深、湯秀瓊及被告三人平均繼承。被告因不滿此分
19 配結果，故於109年3月7日強行要求訴外人湯進來另立口授
20 遺囑，欲將永貞路房地改由其單獨繼承。惟口授遺囑已經前
21 案認定不生效力，並表示：「另被繼承人湯進來於109年3月
22 7日之口頭表示，並不符合前揭『口授遺囑』或『公證遺
23 囑』之法定方式，非屬有效之法律上之遺囑，自不發生前後
24 遺囑相互抵觸，前遺囑抵觸部分視為撤回等情。」（見原證
25 3第10頁）。是以，被告所稱之「口授遺囑」自始即不存
26 在，故其主張原告湯發深、湯秀瓊同意依「口授遺囑」分配
27 永貞路房地，不得請求返還收益云云，並無理由。又觀被證
28 1之同意書記載：「本人同意遵照父親3/7的口授遺囑及尊重
29 媽媽最終之遺願，會和哥哥及姐姐共同繼續協商，共同辦理
30 遺產繼承之事宜。」、和解協議書記載：「1. 雙方同意依造
31 爸爸臨終之口授遺囑，協議遺產分割細節。」顯見上開同意

01 書及和解協議書均係就被繼承人湯進來之「遺產分割方式」
02 表達意見。惟本件原告請求之標的為被繼承人湯進來過世後
03 永貞路房地之租金利益，並非屬於遺產範圍，故縱然被告提出
04 上開同意書及和解協議書，亦與本件並無關聯。另實際上
05 被證1之「同意書」及「和解協議書」並非出於原告湯發
06 深、湯秀瓊之自由意志所做成。被告於109年9月間，曾對於
07 湯發深為父親辦理遺產稅乙事，向湯發深提起刑事侵占罪告
08 訴，並向湯秀瓊提起民事自書遺囑無效之訴，企圖迫使原告
09 湯發深、湯秀瓊同意依109年3月7日被繼承人口頭陳述之內
10 容辦理遺產分割，甚至威脅原告湯發深、湯秀瓊必須立即支
11 付10萬元和解金，否則被告不會撤回訴訟，由於當時原告湯
12 發深、湯秀瓊不諳法律，迫於被告之威脅而簽署。惟對於因
13 脅迫而簽署之同意書及和解契約書，原告湯發深、湯秀瓊均
14 已於前案具狀依民法第92條第1項為撤銷之意思表示（見原
15 證8、原證9），故被證1之同意書及和解契約書均為無效。
16 是以，被告提出之同意書及和解協議書，均係原告湯發深、
17 湯秀瓊受被告脅迫下所做成，目的是為迫使原告湯發深、湯
18 秀瓊同意依被告之主張為遺產分割。然被繼承人湯進來之遺
19 產已於前案分割確定，本件兩造所爭執者，為被繼承人湯進
20 來過世後永貞路房地之租金及使用收益，此部分並非被繼承
21 人之遺產範圍，則被告以原告湯發深、湯秀瓊就遺產分割方
22 案簽立之同意書及和解書，主張原告不得請求本件不當得
23 利，並無理由。是以，本件原告向被告請求返還之不當得
24 利，仍應以前案所認定各共有人之應有部分範圍，判斷被告
25 是否獲得逾越其應有部分之利益，始為適當。

26 4 被告雖主張：「被告收取之租金總額為0000000元，扣除永
27 貞路房地之漏水修繕費用10萬元及原承租人吳威豪之押金10
28 萬元後，被告目前持有之租金總額為0000000元。原告主張
29 被告所受之利益顯與事實不符」云云，對於被告有支出10萬
30 元漏水修繕費及退押金10萬元予承租人乙節，原告不爭執，
31 惟漏水是在公共管線，公共管線漏水本非由兩造承擔，承租

01 人未經出租人同意自行修繕，被告亦未經全體共有人同意下
02 自行答應承租人負擔修繕費用，此費用是否應由兩造負擔，
03 難謂無疑。就被告自109年4月起至110年2月止收取永貞路房
04 地租金共572000元（52000元×11個月=572000元），兩造並
05 未爭執。然就被告自110年7月起至同年10月間止，被告與承
06 租人吳威豪協議調降租金為每月32000元，及於110年12月起
07 至112年11月止，承租人變成宏易創新國際股份有限公司，
08 每月租金改為46582元乙節，因被告所提出之台新銀行存摺
09 影本，有多處資料遮隱不全，且重影部分疑似為雙重資料，
10 難以辨認被告主張收取之租金金額是否屬實（見被證3）。
11 退步言之，縱認被告主張之租金金額屬實，然本件原告所請
12 求者，為被告自110年3月至112年11月間無權占有永貞路房
13 地逾其應有部分相當於租金之不當得利，此占有利益應以每
14 月可收取租金52000元計算，與被告是否提供承租人租金優
15 惠並無關聯。是以，被告主張其並未獲得原告所請求之不當
16 得利金額，並無理由。原告得向被告請求逾越其應繼分比例
17 相當於租金之不當得利，且就此部分被告不得以其另行支出
18 之押金、修繕費用為由主張抵銷。

19 5 並聲明：

20 (1)被告應給付原告湯發深68萬6400元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

22 (2)被告應給付原告湯秀瓊68萬6400元，及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 (3)被告應給付原告湯瑞雲22萬8800元，及自民事追加訴之聲明
25 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

26 (4)原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 1 訴外人湯進來曾於109年3月7日口授遺囑，口述表明永貞路
29 房地由被告單獨繼承之意思，有當日錄影之譯文可稽（見被
30 證4），惟兩造均未將湯進來之口授意旨記成書面。而原告
31 湯發深於109年9月28日簽立同意書表明「本人同意遵照父親

01 3/7的口授遺囑」（見被證1第1頁）；原告湯秀瓊於109年9
02 月27日簽立切結同意書表明「今當遵從父親於3月7日臨終前
03 之口授遺囑內容」、「本人同意該口授遺囑有效」（見被證
04 1第2頁）；原告湯發深、湯發瓊及被告於109年10月7日簽立
05 和解協議書，於和解協議書第1條明確約定「雙方同意依照
06 爸爸臨終之口授遺囑，協議遺產分割細節。」（見被證1第3
07 頁），則原告湯發深及湯秀瓊均曾同意遵循湯進來109年3月
08 7日口授遺囑之意旨。湯進來於109年3月7日所立之口授遺囑
09 ，雖與法定要件不合而非有效。然原告湯發深及原告湯秀瓊
10 均明確表明同意遵循該口授遺囑，探究其等之真意即係同意
11 遵循湯進來當日口述內容分配永貞路房地。準此，原告湯發
12 深及原告湯秀瓊均不能向被告主張永貞路房地之收益。原告
13 湯發深及湯秀瓊稱其等遭被告脅迫始簽下和解書及協議書云
14 云，被告否認之，應由原告湯發深及湯秀瓊舉證以實其說。
15 退步言，被告固有對原告湯發深及湯秀瓊提起刑事告訴，然
16 係因其等有違法行為在先，並非捏造子虛烏有之事進行提
17 告，而係為維護自身權利所為之正當舉措，自無所謂的脅迫
18 可言。況且同意書及和解書內容係依原告等人意見而書寫
19 （見被證5），被告顯無脅迫原告等人之情事。

20 2 被告收取之租金總額為0000000元，扣除被告給付永貞路房
21 地之漏水修繕費用10萬元予承租人及返還原承租人吳威豪之
22 押金10萬元後，被告目前持有之租金總額為0000000元，原
23 告主張被告所受之利益，顯與事實不符。就被告收取之租
24 金、支出之費用整理如被證2附表1所示，並簡要說明如下：
25 被告與承租人吳威豪協議，永貞路房屋109年4月起至110年2
26 月止之租金共572000元，於110年2月一次給付。被告於110
27 年3月與承租人吳威豪換約，約定租金為每月52000元，嗣於
28 110年7月至10月間同意承租人吳威豪降租之請求，調整租金
29 為每月32000元。從110年12月起，承租人從吳威豪變更為宏
30 易創新國際股份有限公司，每月實收租金變為46582元，並
31 持續收取至112年11月。被告曾於110年3月19日支付永貞路

01 房屋之漏水修繕費用10萬元予承租人吳威豪，並於111年1月
02 7日將押金10萬元(分成兩筆各5萬元)退還承租人吳威豪，有
03 被告之台新銀行交易紀錄可稽(見被證6)。應予強調者:吳
04 威豪之押金10萬元係由被繼承人湯進來所收取，要退還押金
05 理應由兩造共同負擔。被告依被證2第5頁之約定給付承租人
06 吳威豪漏水修繕費用10萬元之事實，有被告之台新銀行交易
07 紀錄可稽(見被證6)，並有修繕漏水之照片為證。上開退
08 還押金10萬元及支出漏水修繕費用10萬元，自應從被告所受
09 之利益中扣除，如認不能扣除，則依無因管理或不當得利之
10 法律關係向原告主張抵銷等語置辯。

11 3 被告於110年7月至同年10月間僅向承租人收取128000元(每
12 月32000元×4個月)之租金，則被告此段期間所受之利益即
13 以此為限，原告主張被告於110年7月至同年10月所收取之租
14 金為208000元(每月52000元×4個月)，自應舉證以實其
15 說。並聲明：原告之訴均駁回。如受不利判決，願供擔保請
16 准免為假執行。

17 三、兩造不爭之事實

18 1 兩造之被繼承人湯進來於106年11月15日與承租人吳威豪訂
19 立永貞路房屋租約，並載明：「承租人：吳威豪(以下簡稱
20 乙方)乙方連帶保證人：吳俊杰…第一條：甲方房屋所在地
21 及使用範圍：新北市○○區○○路000號。第二條：租賃期
22 限經甲乙雙方洽訂為5年0個月即自民國106年11月16日起
23 至民國111年11月15日止。第三條：租金每個月新臺幣伍萬貳
24 千元正(含地價稅及房屋稅)…第五條：乙方應於訂約時，
25 交於甲方新台幣壹拾萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承
26 租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證
27 金」，此有房屋租賃契約書可證(見卷第51至55頁)。

28 2 湯進來於109年3月12日過世，自109年4月起，被告自行收取
29 永貞路房屋租金，且未將租金交付於其他繼承人。

30 3 系爭永貞路房地由原告湯發深、湯秀瓊、湯瑞雲及被告湯發
31 源4人於109年5月22日登記為繼承取得而共同共有，嗣經本

01 院110年度重家繼訴字第39號民事判決分割遺產，就永貞路
02 房地判決原告湯發深取得所有權應有部分10分之3、原告湯
03 秀瓊取得所有權應有部分10分之3、原告湯瑞雲取得所有權
04 應有部分10分之1，被告取得所有權應有部分10分之3，於11
05 2年10月11日確定，並於113年2月5日登記完畢。

06 4 被告與承租人吳威豪協議，永貞路房屋自109年4月起至110
07 年2月止之租金共572000元，於110年2月一次給付。被告於1
08 10年3月以自己為出租人與承租人吳威豪換約，約定租金為
09 每月52000元，租期至111年11月15日止，嗣於110年7月至10
10 月間，被告同意承租人吳威豪降租之請求，調整租金為每月
11 32000元。110年11月份租金回復到52000元，從110年12月
12 起，承租人從吳威豪變更為宏易創新國際股份有限公司，每
13 月實收租金變為46582元，並持續收取至112年11月。依被證
14 2之表格(卷第91頁)，被告自109年4月至112年11月單獨收取
15 租金0000000元。

16 5 被告曾於110年3月19日支付永貞路房屋之漏水修繕費用10萬
17 元予承租人吳威豪，並於111年1月7日將押金10萬元(分成兩
18 筆各5萬元)退還承租人吳威豪。

19 四、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
20 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
21 分之二者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。
22 第820條於共同共有準用之，民法第828條第2項亦有規定。
23 本件兩造之被繼承人湯進來於106年11月15日與訴外人吳威
24 豪就系爭永貞路房屋成立房屋租賃契約，原先預訂月租5200
25 0元、押金10萬元，租期到111年11月15日止，嗣湯進來於10
26 9年3月12日死亡後，依民法第1148條規定，出租人地位由全
27 體繼承人概括承受，關於被繼承人死亡後租金之取得，本應
28 由全體繼承人共同共有。被告雖於110年3月15日擅以自己名
29 義與訴外人吳威豪重新簽約，又於110年12月擅與宏易創新
30 國際股份有限公司簽約，然被告上開簽約行為，未依民法第
31 820條第1項辦理，對於其他全體共有人不生效力，被告自10

01 9年4月起至112年11月止，單獨收取租金共0000000元，仍應
02 歸兩造共同共有。系爭永貞路房地由原告湯發深、湯秀瓊、
03 湯瑞雲及被告湯發源4人於109年5月22日登記為繼承取得而
04 共同共有，嗣經本院110年度重家繼訴字第39號民事判決分
05 割遺產，就永貞路房地判決原告湯發深取得所有權應有部分
06 10分之3、原告湯秀瓊取得所有權應有部分10分之3、原告湯
07 瑞雲取得所有權應有部分10分之1，被告取得所有權應有部
08 分10分之3，於112年10月11日確定，並於113年2月5日登記
09 完畢。前揭分割遺產判決，認為被繼承人湯進來死亡後，發
10 生之租金債權，不在湯進來之遺產範圍內(見卷第41頁)，故
11 109年3月13日以後發生之租金債權，至今仍為兩造共同共
12 有，兩造亦未就共同共有租金債權，為終止共同共有關係之
13 意思表示，兩造既然就租金債權仍保持共同共有，原告自不
14 能為自己而請求，而係應請求被告將租金返還於全體共有
15 人，則原告湯發深請求被告給付686400元、原告湯秀瓊請求
16 被告給付686400元、原告湯瑞雲請求被告給付22萬8800元，
17 及均自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
19 回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

20 五、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

23 民事第七庭 法 官 陳映如

24 以上正本係照原本作成。

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 113 年 10 月 17 日

28 書記官 黃頌荼