臺灣新竹地方法院民事小額判決

112年度竹小字第1號

原　　告　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　　告　胡庚雄

000000000000000000

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國112年5月30日辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國108年10月24日向法院拍定取得新竹市○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）所有權3分之1，被告自原告取得系爭房屋後，即自108年11月至111年11月共計37個月，仍收取承租人即訴外人吳樹英，每月房租新臺幣（下同）6,000元，共收取22萬2,000元，換算原告持分3分之1，被告應將收取3分之1之房租即7萬4,000元交付原告。為此，爰依不當得利之法律關係向被告請求。

（二）被告提出系爭房屋修繕費用14萬3,000元，其目的是藉系爭房屋修繕之理由抵銷侵占應分配告原告之租金，況系爭房屋為共有關係，被告出租系爭房屋並未經全體共有人同意，修繕系爭房屋也是其單方面所為，並非必要之修繕，且未知會共有人，及取得共有人同意。原告於108年10月即取得系爭房屋所有權持分，被告從未提及系爭房屋出租即修繕一事。

（三）綜上，因被告隱瞞系爭房屋出租一事，可茲證明被告不具有誠信行為，又提出之修繕單據，為抵銷應返還原告房屋之加工行為，因此被告所提出之免用發票收據在向國稅局

申報房地合一稅時，不得列入成本，開立收據之訴外人徐中立為個人並非工程公司。原告因信賴法院所以購買法拍屋，分割共有物之審理均認為原告買受系爭房屋持分似乎是沒事找事做，然如果不是原告標售系爭房屋，這些糾葛之房地債權債務關係要如何解決。

（四）並於本院聲明：1.被告應給付原告7萬4,000元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告與系爭房屋承租人即訴外人吳樹英之租賃期限自108年2月1至109年2月28日止，訴外人於109年2月28日租約到期日退租，之後系爭房屋閒置，至110年9月再次承租，期間於111年3月至5月間因修繕未收取租金，故自原告於108年11月起取得系爭房屋至109年2月28日共4個月，自110年9月至111年11月共15個月，扣除上開修繕3個月未收取租金，則被告之租金收入為9萬6,000元【計算式：6,000元×（4＋15－3）＝96,000元】。

（二）被告於110年9月更換熱水器費用1萬3,000元，111年5月修繕工程費用14萬3,000元，以原告對於系爭房屋持分3分之1計算，原告應支付被告2萬元。

（三）又系爭房屋坐落土地應繳納土地增值稅4,020元，原告未繳納，由被告代為繳納。

（四）綜上被告主張上開房屋屋修繕費用及更正熱水器費用與原告主張之請求抵銷等語，並於本院聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於本院拍賣之程序取得系爭房屋權利範圍3分之1，並於108年10月31日領取法院所核發之發文日期108年10月24日權利移轉證明書，而被告將系爭房屋出租與訴外人吳樹英等情，業據其提出本院權利移轉證明書、房屋租賃契約書、匯款單、房屋稅籍證明書等件影本為證（見本院卷第15頁至第27頁、第77頁），並經本院調閱本院107年度司執字

第40292號清償債務執行事件卷宗核閱屬實，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。是本件所應審究者為：原告是否得請求被告給付系爭房屋租金收益之3分之1？經查：

（一）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，民法第179條前段定有明定。按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，民法第818條定有明文。所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分。是各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號判例、89年度台上字第1968號判決、85年度台上字第2059號判決參照）。

（二）被告主張系爭房屋自108年2月1日起至109年2月29日止出租訴外人胡樹英，每月租金6,000元，租約到期後未再續租，系爭房屋即閒置至109年9月訴外人胡樹英再次承租，期間於111年3月至5月間因修繕未收取租金，故自原告於108年11月起取得系爭房屋至109年2月28日共4個月，自110年9月至111年11月共15個月，扣除上開修繕3個月未收取租金，則被告之租金收入為9萬6,000元，原告對此收租的情形及收租的金額不爭執，此有本院112年2月21日言詞辯論筆錄可稽（見本院卷第48頁），則系爭房屋上揭期間之租金收取債權即應按持分分配，即系爭房屋於上開期間之租金收入，原告依持分比例應分得3分之1，再上開期間之租金收入既實際均已由被告所收取，已如前述，則被告就逾越其收取權利範圍部分受有利益，致原告未分得分毫租金而受有損害，且二者間具有相當因果關係存在，復無法律上之原因，被告自應負不當得利之返還之責。原告依不當得利之法律關係，主張被告應給付超過被告持分所享利益範圍之不當得利，即租金收益即9萬6,000元之3分之1即

3萬2,000元（計算式：96,000÷3＝32,000元），自屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

（三）按共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之，民法第820條第5項定有明文。次按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還，同法第822條亦有明定。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。前項特約，不得對抗善意第三人，民法第334條定有明文。

（四）被告主張其支出系爭房屋於110年9月更換熱水器費用1萬3,000元（估價單金額為1萬4,500元）、111年5月修繕工程費用14萬3,000元乙節，有被告所提免用發票收據、熱水器照片、天花板漏水照片、屋頂維修照片、估價單、LINE通訊軟體截圖等件在卷可稽（見本院卷第53至72頁、第155至159頁），經核上開修繕費用及更換熱水器費用均係為使系爭房地回復可以居住之狀態所為之修繕，自屬簡易修繕，原告主張被告所為修繕並非必要，洵非可採。依前開規定，系爭房屋之簡易修繕行為得由被告單獨為之，並得向原告請求分擔其持分3分之1之修繕費用5萬2,000元【計算式如下：（13,000元＋143,000元）÷3＝52,000元】，是經被告於本院112年4月11日言詞辯論時主張要將上開修繕及更換熱水器費用與原告主張之請求抵銷（本院卷第91至92頁），自屬有據。又被告主張代原告繳納系爭房屋坐落土地之土地增值稅4,020元，亦提出土地增值稅繳款書為據（見本院卷第73、75頁），經核上開繳款書記載之納稅義務人確實為原告，此部分費用應屬原告負擔而由被告所墊付無疑，被告請求原告支付，亦屬有據。

（五）原告得請求被告給付系爭房屋上揭期間之租金收益3分之1即3萬2,000元不當得利債務，然原告就其等所應負擔之系爭房屋修繕費用、更換熱水器費用共計5萬2,000元及土地增值稅4,020，因係被告所墊付，故原告對被告亦負有5萬6,020元之債務，兩者給付內容皆為金錢，並均屆清償期，且依債務性質並無不能抵銷之情事，而被告既已於訴訟中對原告為抵銷之意思表示，兩造間互負之債務兩相抵銷後，原告對被告所負之債務，已逾原告請求被告給付之金額，是被告所積欠原告之不當得利，即因被告主張抵銷而消滅。原告自不得向被告請求系爭房屋自108年11月起至111年11月止之租金收益之3分之1之不當得利。

四、綜上所述，原告固得依不當得利法律關係，請求被告給付原告3萬2,000元，然被告對於原告有5萬6,020元債權，被告並主張於原告請求範圍內為抵銷，於法有據，抵銷後，原告對被告已無債權存在，原告訴請被告應給付7萬4,000元不當得利，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　13　　日

新竹簡易庭　　法　官　邱玉汝

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　楊霽