臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第941號

原　　告
即反訴被告　柯惇貿
000000000000000000
訴訟代理人　張繼圃律師
複　代理人　蔡忞旻律師
被　　告
即反訴原告　張文聲
訴訟代理人　黃馨寧律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國115年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本訴部分

一、兩造共有如附表所示之房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各1/2分配。

二、被告應給付原告新臺幣81萬5,246元，及自民國112年11月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用百分72部分，由兩造依應有部分比例各1/2負擔；百分28部分，由被告負擔百分之82，餘由原告負擔。

五、前開第二項判決，於原告以新臺幣27萬1,749元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣81萬5,246元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訟訟費用由反訴原告負擔。

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項但書第2款、第3款分別定有明文。查本件原告訴之聲明有兩項，其中第2項聲明部分原係請求被告應給付其新臺幣（下同）120萬2,015元及法定遲延利息，嗣迭經變更請求之金額，最終於民國114年6月20日以民事陳報暨變更聲明㈡狀，確認請求之金額為99萬7,646元；另反訴原告原訴之聲明係請求反訴被告應給付54萬元及法定遲延利息，嗣於113年11月19日以民事反訴變更訴之聲明暨答辯㈣狀，變更請求之金額為108萬元，核原告就其本訴第2項聲明之變更及反訴原告就其反訴訴之變更，均屬於基於同一基礎事實，所為減縮或擴張應受判決事項之聲明，均合於上開法律規定，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

㈠原告主張：

1.如附表所示之房地（下稱系爭房地）為兩造於93年間共同出資購買，應有部分比例各為1/2。系爭房地之使用目的，並無不能分割之情形，兩造亦無約定不能分割，而依系爭房地僅有一個出入口、一個門牌號碼觀之，顯然無法為原物分割；若以變價方式分割，經由拍賣市場行情決定系爭房地之價值，將所得價金按比例分配予兩造，不僅可避免兩造對於房地之價值產生爭執，亦保持系爭房地之完整利用及經濟效用，是本件分割方式以變價分割最為適宜，爰依民法第823條第1項規定，請求變價分割系爭房地，所得價金按應有部分比例分配予兩造。

2.另系爭房地之水電費、房屋稅、房貸、火災險保險費，自93年起迄今，均由原告全數代為繳納，惟系爭房地既為兩造共有，就系爭房地之管理費及其他負擔，自應由兩造按應有部分比例共同分擔。而原告自97年11月13日起至113年11月13日止，就系爭房地水費部分共支出7萬3,944元；自97年12月18日起至114年1月5日止，就電費部分共支出26萬395元；自

97年11月19日起至113年7月19日止，就房貸部分共支出158萬6,029元；就房屋稅部分共支出5萬1,444元；就火災保險費部分共支出2萬3,481元，以上費用共計為199萬5,293元，依兩造應有部分比例各1/2計算，被告應返還原告99萬7,646元等語。

3.並聲明：

⑴兩造共有之系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各1/2分配。

⑵被告應給付原告99萬7,646元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑶願供擔保，請准就第2項聲明宣告假執行。

㈡被告則以：

1.被告同意原告請求變價分割系爭房地，所得價金按兩造應有部分比例分配；對於原告主張支出系爭房地水電費、房屋稅、房貸及火災保險費之數額及期間均不爭執，且就房屋稅、房貸及火災保險費部分，被告應負擔1/2亦不爭執，惟系爭房地係由原告出租他人使用，依租賃慣例，水電費均由承租人負擔，原告請求被告應共同分擔水電費部分並非合理。

2.另系爭房地係由原告出租他人使用，並以此收取租金收益，惟原告並無將收取之租金分配予被告，可見原告受有逾越其應有部分比例之不當得利。又原告就系爭房屋之租金所得固有申報所得稅，惟依原告綜合所得稅申報資料，系爭房屋99年至107年年租金收益為2萬4,000元，108年至110年年租金收益為5萬1,600元，111年至112年年租金收益為5萬4,000元，換算後每月租金約為2,000元、4,300元、4,500元，明顯與市場行情有相當大出入，以系爭房屋位於逢甲大學校區之黃金地段，上開每月租金數額顯非合理。且原告先前曾接受周刊訪問，其於受訪時亦不諱言係以出租營業為其經濟來源，相當重視投資報酬率，並表示其先前曾在逢甲附近，幫忙別人管理一個案件，約20、30間套房，透過重新裝潢、整

理提升質感，租金從3,000元提升到4,500元，且當時為學生換屋潮，房子不怕租不出去，幾乎都是滿租狀態等語，足見原告於本件訴訟中表示系爭房屋僅供短租，且未有簽訂租約，無法提出租約等情，並非事實。

3.系爭房屋面積為84.02平方公尺，而110年台中市西屯區房租行情之標準，淨坪25坪每坪為593元至1,045元，如以每坪800元計算，系爭房屋每月租金可達約2萬元，另依591租屋網資訊，與系爭房屋處於相同地段，且坪數與其類似之出租價格為1萬9,999元，較遠地段且坪數與其類似之出租價格則為1萬6,800，是系爭房屋租金應以每月1萬8,000元計算方屬合理，且本件係因原告未提出租約，致被告無法就租金數額部分舉證，故依民事訴訟法第222條第2項規定，亦應減輕被告此部分之舉證責任，並認定被告上開主張之租金數額可採。是以，原告於102年4月起至112年4月止，就系爭房屋收取之租金收益應共計有216萬元（1萬8,000元×12個月×10年＝216萬元），被告應得依民法第179條規定，請求原告返還216萬元之半數即108萬元予被告，並以此主張抵銷等語，資為抗辯。

4.並聲明：

⑴同意兩造共有之系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

⑵原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

⑶如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告自102年4月起至112年4月止，就系爭房地受有216萬元之租金收益，惟反訴原告亦為系爭房地之共有人之一，應得請求反訴被告返還216萬元之半數即108萬元，並以此數額於本訴主張抵銷，而就本訴主張抵銷後所餘之款項，則於反訴部分依民法第179條規定，請求反訴被告返還予反訴原告等語，並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告108萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按

年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：對於反訴原告主張反訴被告有出租系爭房屋，受有租金收益，並應將收取之租金收益以1/2比例分配予反訴原告不爭執，惟反訴被告歷年來均有向國稅局申報系爭房屋之租金收益，數額即如國稅局函覆之資料，反訴被告並無收取反訴原告主張之高額租金收益，另反訴原告此部分不當得利之請求，應為相當於租金之不當得利，請求權時效應為5年，是反訴原告就逾5年以上期間之請求應已罹於時效等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

參、本件兩造不爭執事項（部分文字依本判決用語調整，見本院卷二第17頁）：

一、系爭房地為兩造共有，應有部分比例如附表權利範圍欄所示，兩造同意以變價分割方式分割。

二、原告自97年11月19日起至113年7月19日止，就系爭房地之房貸共計支出158萬6,029元；自98年5月20日起至114年5月7日止，就系爭房地之房屋稅共計支出5萬1,444元；自98年7月15日起至112年8月7日止，就系爭房地之火災險保險費共計支出2萬3,481元。

三、系爭房地自97年11月13日起至113年11月13日止之水費數額共計7萬3,944元、自97年12月18日起至114年1月5日止之電費數額共計26萬395元。

四、依原告99年度至112年度綜合所得稅結算申報書所示，原告就系爭房屋於上開年度申報之租賃所得數額為47萬8,800元。

肆、茲就兩造協議簡化之爭點（見本院卷二第17頁至第18頁）及本院之判斷分述如下：

一、本訴部分：

㈠原告請求分割系爭房地部分：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不

在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，惟究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院49年台上第2569號、98年度台上字第2058號民事判決意旨可資參照）。

2.系爭房地為兩造共有，房屋部分總面積為82.04平方公尺，就其使用目的而言，並無不能分割之情事，且兩造亦無約定不能分割，又系爭房地位於五層公寓中之第4樓層，僅有一個出入口，單一門牌號碼等情，有建物登記第一類謄本在卷可考（見本院112年度中司調字第1566號卷第317頁至第319頁），是若採原物方式分割，勢將造成兩造於使用上之複雜性及困難性，亦不利於發揮系爭房地整體經濟價值。本院審酌系爭房地之性質及使用方式、兩造之利益及意願等一切情狀，認為如採變價分割，除可避免因原物分割所造成使用上之困難及經濟價值減損外，並可於拍賣程序藉由良性之公平競價，使兩造獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢驗之市價，非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實性，且變賣共有物時，共有人有依相同條件之優先承買權，是兩造亦得依其對系爭房地之利用情形及在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身資力等情，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭房地之所有權。是以，變價分割對於兩造而言應屬有利，且亦為兩造所同意（見本院卷二第17頁）。從而，本院認系爭房地應予以變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各1/2分配，應屬適當。

㈡原告請求被告返還其代墊系爭房地之房貸、房屋稅、火災保險費、水電費部分：

1.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，民法第822條第1項、第2項分別定有明文。

2.關於系爭房地之房貸、房屋稅、火災保險費部分：

系爭房地為兩造共有，應有部分比例各為1/2，兩造復無就系爭房地之管理費或其他負擔約定如何分擔，是依民法第822條第1項規定，兩造自應就管理系爭房地之相關費用，依各自應有部分比例共同分擔之。而本件被告對於原告自97年11月19日起至113年7月19日止，就系爭房屋之房貸共計支出158萬6,029元；自98年5月20日起至114年5月7日止，就系爭房地之房屋稅共計支出5萬1,444元；自98年7月15日起至112年8月7日止，就系爭房地之火災險保險費共計支出2萬3,481元，且對於房貸、房屋稅及火災保險費應與原告以1/2比例分擔等情，均不爭執（見本院卷二第13頁至第14頁、第17頁）。是以，原告依前開法律規定，請求被告返還其已繳納系爭房地之房貸、房屋稅及火災險保險費，依應有部分比例1/2計算之金額即83萬477元【計算式：（158萬6,029元＋5萬1,444元＋2萬3,481元）÷2＝83萬477元】，即屬有據。

3.關於系爭房地之水電費部分：

⑴被告固就系爭房地自97年11月13日起至113年11月13日止之水費共計為7萬3,944元、自97年12月18日起至114年1月5日止之電費共計為26萬395元等情不爭執，惟辯稱系爭房地由原告出租他人使用，於一般租賃實務，水電費係由承租人負擔，故水電費應非由原告支出繳納，原告不得請求云云，惟原告就其有支出系爭房地上述期間之水電費一情，已據其提出台灣電力公司收據、台灣自來水公司轉帳代繳代收水費繳費憑證等資料為證（見本院112年度中司調字第1566號卷第52頁至第62頁、第90頁至第107頁、本院卷第373頁至第399頁），且依上開收據、繳費憑證所示，可知該等收據、憑證之收受人均為原告個人。

⑵復參以原告於本院行當事人訊問時係證稱：系爭房屋於93年與被告一起購買，當初有談到可以出租使用，但後來被告找不到人，本來是想出租，但問題是聯絡不上被告，變成因為我自己是做工程的，有時候一些工班臨時要住，就提供給他們住，所以都是一些很短期的租賃。基本上沒有簽什麼租約，就算有也是簡單打，後來工程結束也就丟掉了，水電費一直都是我在繳，因為作工程的人來只要有地方住就好，所以沒有特別談水電費，我是想說他們應該也用不多，收來的租金負擔就好了。最早期是租3,000元、4,000元，因為水電費是兩個月一期，都夠付。裡面是隔成5個房間，不是一直都是滿租，工班會來幾個人不確定，他們可能會合住在一起，所以就不會把房子住滿，小工程很難住到滿等語，亦可知系爭房地隔成5間房間，原欲作出租使用，但因被告突然與原告斷聯，原告僅得將之提供給工班人員短期租賃使用，且因並非都是滿租狀態，於水電使用量上不大，是就系爭房地之水電費部分，係由原告以收取之租金繳納支付即足。本院審酌原告上開證述內容與常情並無相違悖，且以系爭房地之水電費收據、繳費憑證之收執人均為原告個人一情觀之，堪認原告上開證述應非虛妄，而可堪以採信。

⑶而水電費既與管理系爭房地相關且為必要之支出，且本件被告亦有主張以原告應返還之租金收益債權為抵銷（詳後述），則被告就原告以租金繳納之水電費部分，自亦應與原告以1/2比例共同分擔，方屬合理。是以，原告依上開法律規定，請求被告返還其已繳納系爭房地之水電費，依1/2比例計算之金額即16萬7,170元【計算式：（7萬3,944＋26萬395元）÷2＝16萬7,170元，元以下四捨五入】，亦屬有據。

㈢被告另以原告應返還系爭房地自102年4月起至112年4月止之租金收益債權，主張抵銷部分：

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，民法第179條定有明文。又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109年度台上字第21號民事判決意旨參照）。次按二人互負債務，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，民法第334條第1項亦規定甚明。

2.經查，本件原告對於其就系爭房地自102年4月起至112年4月止有出租他人使用，惟未將收取之租金，依1/2比例分配予被告一節，並不爭執（見本院卷二第16頁至第17頁），是被告依民法第179條規定，請求原告返還就系爭房地逾越應有部分受領之租金，洵屬所據。是以，被告對原告有返還系爭房地租金收益之債權存在，應堪認定。

3.依原告102年度至112年度綜合所得稅結算申報書所示，原告就系爭房屋於102年至107年之年租賃所得各為2萬4,000元，於108年至110年之年租賃所得各為5萬1,600元，於111年至112年之年租賃所得則各為5萬4,000元，此有財政部中區國稅局臺中分局113年7月11日中區國稅臺中綜所字第1132163979號函暨原告102年度至112年度綜合所得稅結算申報書在卷可稽（見本院卷二第195頁至第228頁），是以此年租賃所得計算，原告就系爭房屋於102年至107年之每月租金應為2,000元，於108年至110年之每月租金應為4,300元，於111年至112年之每月租金應為4,500元。循此計算，原告於102年4月起至112年4月止，就系爭房屋之租金收益應共計為36萬4,800元【計算式：（102年4月至12月：9×2,000元＝1萬8,000元）＋（103年至107年：12×5×2,000元＝12萬元）＋（108年至110年：12×3×4,300元＝15萬4,800元）＋（111年：12×4,500元＝5萬4,000元）＋（；112年1月至4月：4×4,500元＝1萬8,000元）＝36萬4,800元】，是被告依民法第179條規定，得請求原告返還之租金收益應為18萬2,400元【計算式：36萬4,800元×1/2＝18萬2,400元】。是以，被告依民法第334條第1項規定，就本訴部分於18萬2,400元範圍內主張

抵銷，應有理由。

4.被告固提出591租屋網西屯區文華路租金查詢資料、原告接受周刊訪問資料、兩造於112年8月15日之對話錄音譯文，辯稱系爭房地位於逢甲大學黃金地段，鄰近房屋租金行情明顯與原告申報租金收入有出入，原告曾接受周刊訪問，表示其曾代為管理逢甲大學附近房屋，藉由重新裝潢，提升租金，且於112年8月15日與被告見面亦表示過每月租金為4,000多元，可見原告就系爭房地申報之租金所得顯非合理，而應以市場租金行情每月1萬8,000元認定，且本件係因原告拒絕提出租約，依民事訴訟法第222條第2項規定，應減輕被告此部分舉證責任，並以被告主張之租金數額計算云云，惟查：

⑴被告所提出之591租屋網西屯區文華路租金查詢資料，係鄰近系爭房地於113年8月間之租金價額，此業據被告自陳甚明（見本院卷二第16頁），是上述租屋網資料自難真實確切的反映系爭房地於102年至112年間之租金價額多寡。

⑵又依原告接受周刊訪問資料所示，原告雖有提及其於逢甲大學附近代管房屋，然該出租房屋並非指系爭房地，亦據原告於本院當事人訊問時證述明確（見本院卷二第420頁至第421頁），且以原告99年度至112年度綜合所得稅結算申報書所示，原告當時除申報系爭房地之租賃所得外，亦有其他房屋之租賃所得一情觀之，亦可徵原告上開證述內容應非虛妄，是上開周刊採訪資料所載之租金數額，自難認係屬系爭房地之租金，且亦難以此遽指原告就系爭房地申報之租金與實情不符。

⑶另觀諸被告提出兩造於112年8月15日對話之錄音譯文，可知兩造當時實多在就系爭房地之出售價格及出租現況為討論，而就系爭房屋出租現況部分，原告係向被告表示現在租金約為四千多元等語（見本院卷二第461頁），亦核與原告前開112年度綜合所得稅結算申報書所示，系爭房地112年租賃所得為5萬4,000元，每月租金為4,500元等情大抵相符，是被告以此辯稱原告於本院證述之租金數額不足採信云云，亦非

可採。

⑷至於被告辯稱本件係因原告拒絕提出租約，應依民事訴訟法第222條第2項規定，以被告主張之租金每月1萬8,000元認定等部分，惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項固有明文，然此規定之適用，仍應以當事人就其損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情事為必要。本件原告就其對於系爭房地之租賃收入，既有依法申報所得，並據以繳納所得稅，已如前述，足見關於系爭房地於102年4月至112年4月止之租金數額，並未有無法證明或舉證顯有重大困難之情形，是就系爭房地租金數額部分，應無適用民事訴訟法第222條第2項規定之餘地。而就系爭房地租賃契約部分，已據原告於本院當事人訊問時證述系爭房地無特別簽訂租約，即使有亦已丟棄等語明確，並有財政部中區國稅局臺中分局於114年12月16日函覆本院，原告於上開年度申報系爭房地租賃所得，並無提供租賃契約等情至明，亦有財政部中區國稅局臺中分局中區國稅臺中綜所字第1140162337號函文在卷可佐（見本院卷二第35頁），亦足徵原告主張系爭房地因屬短期租賃，無特別簽訂租賃契約等節，應非無稽。是以，系爭房地於上述期間之租金數額既有原告綜合所得稅申報資料在卷可證，且以此作為系爭房地租金數額之依據，於法亦無不合，則被告上開辯稱本件應依民事訴訟法第222條第2項規定，以鄰近系爭房地之租金市場行情每月1萬8,000元認定云云，自委不足採。

㈣綜上，本件原告依民法第822條第2項規定，原得請求被告返還系爭房地之房貸、房屋稅、火災保險費及水電費金額，共計為99萬7,646元【計算式：83萬477元＋16萬7,170元＝99萬4,647元，因四捨五入關係，與原告訴之聲明請求金額差1元】，經抵銷被告得對原告主張之租金收益債權18萬2,400元後，本件原告得請求被告返還之金額應為81萬5,246元，原告逾此範圍之請求，則屬無據。

二、反訴部分：

本件反訴原告主張反訴被告自102年4月起至112年4月止，就系爭房地受有216萬元之租金收益，其應得請求反訴被告返還216萬元以1/2比例計算之金額即108萬元，並以此於本訴主張抵銷，就本訴主張抵銷後所餘之款項，則於反訴部分依民法第179條規定，請求反訴被告返還等云云，惟反訴被告就系爭房屋於102年4月起至112年4月止之租金收益為36萬4,800元，是反訴原告於本訴部分得請求反訴被告返還之租金金額應為18萬2,400元，反訴原告於此範圍內於本訴主張抵銷為有理由等情，業經本院認定如前，則反訴原告於反訴部分之主張，自屬無據，應予駁回。

伍、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分予明定。本件原告於本訴部分係對被告請求關於系爭房地管理費用之債權，核屬於無確定期限之給付，而原告既已以起訴狀繕本之送達作為催告被告為給付之通知，惟被告迄未給付，依上開法律規定，被告自應負遲延給付之責，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月28日（起訴狀繕本於112年11月17日寄存送達於被告住居址，於000年00月00日生送達效力，見本院112年度中司調字第1566號卷第239頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，亦應准許。

陸、綜上所述，本訴部分，原告請求准予變價分割系爭房地，所得價金按應有部分比例各1/2分配，及依民法第822條第2項規定，請求被告應給付其81萬5,246元，及自112年11月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回；反訴部分，反

訴原告之請求，為無理由，應予駁回。

柒、兩造就本訴、反訴部分均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就本訴原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至於原告所提本訴敗訴部分及反訴原告所提反訴敗訴部分，假執行之聲請，均因訴經駁回而失所附麗，皆併予駁回。

捌、本件本訴及反訴事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要。至於原告於本訴部分另依民法第179條規定，就被告應返還系爭房地之房貸、房屋稅、火災保險費及水電費，請求擇一為有利判決部分，因原告依民法第822條第2項規定請求，業經本院認定為有理由，是原告此部分請求，本院即無庸再審酌。而被告於本訴部分，另有聲請履勘系爭房地現場，及依民事訴訟法第342條，聲請本院命原告提出系爭房屋之租賃契約，惟關於系爭房地租賃契約部分，業經財政部中區國稅局臺中分局函覆本院，原告無提供租賃契約等情，已如前所述，且本件業有財政部中區國稅局臺中分局函覆之原告綜合所得稅結算申報書資料及原告於本院行當事人訊問之證述，可證明系爭房地之租金等事，是被告上開聲請調查證據部分，均核無必要，併此敘明。

玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　15　　日

民事第四庭　審判長法　官　王怡菁

法　官　賴秀雯

法　官　張詩靖

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　張峻偉

附　表：

編號	不動產	面積	兩造權利範圍
1	臺中市○○區○○段0000○0地號土地	1,251平方公尺	權利範圍各111/10000（原告應有部分比例於1520之1地號土地登記第一類謄本上登記為444/40000，被告為111/10000）。
2	臺中市○○區○○段0000地號土地	66平方公尺	權利範圍各10000分之111（原告應有部分比例於1528地號土地登記第一類謄本上登記為111/10000，被告為444/40000）
3	臺中市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路000○0號）	84.02平方公尺	權利範圍各1/2