

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第157號

上訴人

即原告 林輝彥

訴訟代理人 高進根律師

上訴人

即被告 林輝亮

訴訟代理人 林威融律師

翁千惠律師

上列當事人間請求給付共有物之收益事件，兩造對於民國109年3月27日臺灣雲林地方法院108年度訴字第13號第一審判決各自提起上訴，本院於111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人林輝彥（下逕稱姓名）主張：坐落雲林縣○○鎮○○段000○00000地號土地（下稱系爭000、000-0地號土地）上，門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○路000號房屋（下稱系爭000號房屋），為兩造父親林彊芳興建，並以林輝彥為納稅義務人。坐落雲林縣○○鎮○○段00○00地號土地（下稱系爭00、00地號土地）上，門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○路000○000號房屋（下稱系爭000、000號房屋），為林彊芳興建，並為納稅義務人。林彊芳於民國102年11月5日死亡，其全體繼承人為兩造及訴外人林淑貞，應繼分各3分之1，系爭000、00、00地號土地及系爭000、000、000號房屋，因繼承而為兩造及林淑貞共同共有，系爭000-0地號土地則為上訴人林輝亮（下逕稱姓名）單獨所有。又系爭000、000-0地號土地及系爭000號房屋，自93年6月26日起至107年8月31日止，出租予訴外人匯聯汽車股份有限公司（下稱匯聯汽車公司），各年度租金均為每月新臺幣（下同）10

5,000元，其中林輝亮、林淑貞每月共85,000元，林輝彥每月20,000元，由匯聯汽車公司保留並於重新簽約時一次支付；系爭00、00地號土地及系爭000、000號房屋，自102年1月1日起至107年10月31日止，出租予訴外人林慶松，作為千代汽車有限公司（下稱千代汽車公司）之營業處所，102、103年度租金均為960,000元，104～107年度租金均為1,056,000元。林輝彥就下列系爭房地之出租，得依應繼分比例，主張租金收益3分之1之權利：(一)系爭000號房屋部分：自102年11月1日起至107年8月31日止，於扣除健保補充保費後之租金收益，按林輝彥應繼分比例計算，再扣除林輝彥已收取匯聯汽車公司給付之610,000元，及按應繼分比例負擔林彊芳應返還匯聯汽車公司租賃契約保證金350,000元之3分之1。(二)系爭000、000號房屋部分：1.自102年11月1日起至103年12月31日止，由林輝亮收取扣除健保補充保費後之租金，按林輝彥應繼分比例計算之租金收益。2.自104年1月1日起至107年12月31日止，於扣除健保補充保費後之租金收益，按林輝彥應繼分比例計算之租金收益，爰依民法第818條、第179條及繼承法律關係，請求被上訴人給付2,952,490元及遲延利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行等語。

二、林輝亮則以：系爭000號房屋為林彊芳所有，林彊芳死亡後為兩造共同共有；系爭000號房屋為林彊芳所有，惟已將事實上處分權讓與林輝亮；系爭000號房屋起造人記載為林輝亮，應推定為林輝亮所有。且系爭000、000號房屋之租賃契約出租人為林彊芳、林輝亮，於林彊芳死亡前，房地租金於單數月存入林彊芳帳戶，雙數月存入林輝亮帳戶，林輝亮為系爭000號房屋之起造人及實質所有權人；縱以折減租金為條件，由承租人以林輝亮名義興建，林輝亮既為出租人之一，亦得認系爭000號房屋係林輝亮出資興建。又系爭000號房地租金之支票，均已預先扣除所得稅10%及補充健保費2%（105年1月1日起調降為1.91%），且102年11、12月租金係由林彊芳收取，103年1月1日至107年8月31日租金方由林

01 輝亮收取，林輝彥部分之租金每月20,000元，林輝亮並未收
02 取，並已由匯聯汽車公司支付林輝彥。系爭000、000號房屋
03 102年11月租金係由林彊芳收取，自102年12月1日至107年12
04 月31日租金，扣除所得稅10%及補充健保費2%（105年1月1日
05 起調降為1.91%）後，方由林輝亮收取。因林彊芳已將系爭0
06 00、000-0地號土地及系爭000號房屋之15年租金收取權，系
07 爭00、00地號土地所有權及系爭000號房屋事實上處分權暨
08 出租收益權，均讓與林輝亮，故林輝亮於林彊芳死亡後有權
09 收取系爭000、000-0、00、00地號土地及系爭000、000號房
10 屋之租金，非不當得利。又若林輝彥主張有理由，林輝亮以
11 下列債權為抵銷：(一)林輝亮已繳納之林彊芳遺產稅（含罰
12 鍰）共2,912,645元，林輝彥應負擔3分之1即970,881元。(二)
13 林輝亮已繳納兩造及林淑貞公司共有土地102年至107年之地
14 價稅共518,754元，林輝彥應負擔3分之1即172,918元。(三)林
15 輝亮已繳納系爭000、000號房屋後方增建供營業使用，遭雲
16 林縣稅務局裁處房屋稅罰鍰201,077元，如認系爭000、000
17 號房屋均為公司共有，林輝彥應負擔3分之1即67,025元等
18 語，資為抗辯。

19 三、原審為兩造一部勝訴，一部敗訴之判決，林輝彥就其敗訴部
20 分一部不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於林輝彥
21 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林輝亮應再給付林輝彥983,14
22 1元，及自107年11月23日起至清償日止，按週年利率百分之
23 5計算之利息。

24 林輝亮答辯聲明：上訴駁回。

25 林輝亮就其敗訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決
26 命林輝亮給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林輝彥於第一審
27 之訴駁回。

28 林輝彥答辯聲明：上訴駁回。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)兩造父親林彊芳所有系爭000-0地號土地，於92年8月19日以
31 贈與為原因（原因發生日期：92年8月1日），移轉登記予林

- 01 輝亮所有。（原審卷一第179頁）
- 02 (二)林彊芳於102年11月5日死亡，其全體繼承人為子女即兩造及
03 林淑貞。（原審卷一第149-158頁）
- 04 (三)林彊芳所有系爭000、00、00地號土地於107年5月22日，以
05 繼承為原因（原因發生日期：102年11月5日），移轉登記為
06 兩造及林淑貞公司共有。（原審卷一第100-177頁）
- 07 (四)系爭000、000-0地號土地上有林彊芳所有未保存登記之鋼鐵
08 造房屋（稅籍編號000000000000、000000000000），門牌號碼
09 為雲林縣○○鎮○○里○○路000號（即系爭000號房屋），
10 分別於85年3月、93年7月因設籍課稅而起課房屋稅，納稅義
11 務人為林輝彥，迄今未變更。上開房屋已因繼承而為兩造及
12 林淑貞公司共有。（原審卷一第31頁）
- 13 (五)系爭00、00地號土地上有未保存登記之鋼鐵造房屋（稅籍編
14 號000000000000），門牌號碼為雲林縣○○鎮○○里○○路0
15 00號（即系爭000號房屋），於81年7月因設籍課稅而起課房
16 屋稅，納稅義務人為林彊芳。嗣於107年6月28日由林輝亮申
17 請因繼承變更納稅義務人為兩造及林淑貞，持分公司共有。
18 （原審卷一第31-39、215、217-219頁）
- 19 (六)坐落系爭00、00地號土地上有未保存登記之鋼鐵造房屋（稅
20 籍編號000000000000），門牌號碼為雲林縣○○鎮○○里○
21 ○路000號（即系爭000號房屋）。雲林縣政府建設局使用執
22 照上登載起造人為林輝亮。該屋於81年7月因設籍課稅而起
23 課房屋稅，納稅義務人迄今均為林輝亮。（原審卷一第31、
24 33、257頁）
- 25 (七)系爭000、000-0地號土地及系爭000號房屋前出租予匯聯汽
26 車公司，匯聯汽車公司應給付兩造之租金全額，及應扣除之
27 補充健保費，如原審判決附表一所示。（原審簡字卷第35-4
28 4頁）
- 29 (八)林輝彥前於臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）107年度六
30 司簡調字第374號調解筆錄，所載匯聯汽車公司已扣除之保
31 證金35萬元部分，如林輝彥本件之主張有理由，應由林輝亮

01 負擔3分之1，且林輝亮就其應負擔3分之1即116,600元，沒
02 有意見。

03 (九)系爭00、00地號土地及系爭000號、000號房屋之前曾出租予
04 林慶松（千代汽車公司），承租人已給付給林輝亮之租金全
05 額，及林輝亮因此已繳納之補充健保費暨林輝亮實得之租金
06 額，如原審判決附表二所示。（原審簡字卷第59-74頁）

07 (十)被證2（原審卷一第259頁）文件上林彊芳之簽名為真正。

08 (十一)被證6之錄音光碟與其後之錄音譯文相符，且其內之對話人
09 確實為林彊芳、林輝亮、訴外人鍾文魁等本人之聲音。

10 (十二)林輝亮已繳納兩造公同共有如林輝亮所提出之附表（本院卷
11 一第234頁）所示土地102年至107年地價稅共計518,754元。

12 (十三)林輝亮已繳納林彊芳遺產稅應納稅額2,834,809元、漏報稅
13 金罰鍰77,757元、自動補報加計利息79元，共計2,912,645
14 元。（原審卷一第331-347頁）

15 (十四)林輝亮已繳納系爭000、000號房屋後方增建部分之房屋稅罰
16 鍰201,077元。（本院卷一第254-255頁）

17 五、兩造爭執事項：

18 (一)林彊芳與林輝亮有無合意讓與系爭000、000-0地號土地及系
19 爭000號房屋，自林彊芳過世後15年之出租收益權予林輝
20 亮？

21 (二)系爭000號未保存登記房屋是否為林彊芳借用林輝亮名義起
22 造？

23 (三)林彊芳有無將系爭00、00地號土地及系爭000號房屋之所有
24 權死因贈與予林輝亮？

25 (四)林彊芳與林輝亮有無合意讓與系爭00、00地號土地及系爭00
26 0號房屋，自林彊芳過世後之出租收益權予林輝亮？

27 六、得心證之理由：

28 (一)按死因贈與乃以贈與人之死亡而發生效力，並以受贈人於贈
29 與人死亡時仍生存為停止條件之贈與，其為贈與之一種，性
30 質上仍屬契約，須有雙方當事人意思表示之合致（最高法院
31 95年度台上字第817號判決參照）。死因贈與，除係以契約

之方式為之，與遺贈係以遺囑方式為之者有所不同外，就係於贈與人生前所為，但於贈與人死亡時始發生效力言之，實與遺贈無異，同為死後處分，其贈與之標的物，於贈與人生前均尚未給付（最高法院108年度台上字第2166號判決參照）。

1. 林輝亮抗辯林彊芳生前已將系爭00、00地號土地所有權及系爭000號房屋事實上處分權，及林彊芳死亡後系爭房地之出租收益權，死因贈與林輝亮云云，雖提出102年10月23日委託書（下稱系爭委託書）、102年10月23日錄音檔案（下稱系爭錄音）及錄音譯文（下稱系爭譯文）為證（不爭執事項(十)、(十二)），惟業經林輝彥否認林彊芳生前有與林輝亮為死因贈與之意思合致等語。查：

(1) 觀諸系爭譯文內容，及系爭委託書記載：「102年10月23日委託鍾文魁地政士辦理左側土地建物之移轉或將來之移轉：…③（出租於匯聯汽車）000-0（原記載000-0，000-0，劃線損除後，改記載000-0）地號→林淑貞。但地上物係林輝彥之名義，如有出租則租金由林輝亮收取15年。④出租於千代汽車之土地，地上物為林彊芳及林輝亮。將來土地及地上物均歸由林輝亮取得。（○○段00、00、00地號）。委託人：102年10月23日林彊芳」等語，均無林彊芳有將系爭00、00地號土地所有權及系爭000號房屋事實上處分權，及林彊芳死亡後系爭房地之出租收益權，以其死亡為生效要件，死因贈與林輝亮之明確記載或陳述。

(2) 且依證人即地政士鍾文魁證稱：系爭委託書應該是①②③④先寫，然後要簽名時伊才想說記載一下時間，這些是要委託伊辦理的。寫好時已快中午，因伊要趕快走，有交代要去申請印鑑證明、資料，也有說如果林彊芳身體可以的話，那些資料先準備好，但後來沒有拿到任何資料。系爭委託書上所寫不動產過戶給林輝亮、林淑貞，是林彊芳有在生前辦理過戶的意思等語（原審卷二第295-296頁），及林輝亮陳稱當日稍晚林彊芳即親至戶政事務所申請印鑑證明，欲供之後辦

理移轉登記之用等語（本院卷二第77頁）以觀，堪認林彊芳於102年10月23日委託證人鍾文魁據以辦理其當日口述之事務，亦係於其生前即欲辦理完畢，並無以死因贈與之方式，將前開房地所有權或事實上處分權及租金收益權移轉予林輝亮之意思。核諸證人鍾文魁與兩造並無利害關係，其所述與系爭委託書、系爭譯文內容亦相符，應堪採信。

2.是以，林輝亮前開所辯，並無可採。

(二)次按贈與係指因當事人一方以自己之財產為無償給與於他方之意思表示，經他方允受而生效力之契約，民法第406條規定甚明，是以必須當事人一方有以財產為無償給與他方之要約，經他方承諾者，始足當之，即當事人雙方就贈與契約內容意思表示合致者，贈與契約始克成立（最高法院85年度台上字第518號判決參照）。

1.林輝亮抗辯林彊芳於102年10月23日前及102年10月23日已與林輝亮意思表示合致，將系爭房地之租金收益權，及系爭00、00地號土地所有權及系爭000號房屋事實上處分權贈與（讓與）林輝亮云云，為林輝彥所否認。核諸：

(1)系爭譯文記載：「【亮】（即林輝亮，下同）：原本租金就是都他在收啦，他現在的意思就是說，要將收的部分換轉給我收啦…他要限定譬如十年十五年，限定給我收之後，後續之後，再過他的名字或是怎樣，這樣是不是要有他的名字嗎？【芳】（即林彊芳，下同）：免啦，土地需要過他的名字嗎？…【亮】：現在承租，那當時就是他用他的名字做起造…現在本來是我們在收，他現在意思就是說現在是他的名字嘛。【鍾】（即鍾文魁，下同）：你大哥的名字？【亮】：我大哥的名字嘛，他是都沒參與只是用他的名字而已，現在後續之後，他說現在要換我收了，土地是他的名字，他現在意思是說那土地要過怎樣？【芳】：土地我是要過我女兒的名字。【亮】：對，現在他要過女兒的名字，我說你現在如果說要收的部分，是不是請你寫說，你幫他寫說，在這段期間，你地上物是借…。…【亮】：…我借用你

01 的名字，我要給某某人收多久之後，他講要再幾年是那收租
02 的部分是我處理，他的意思是這樣，這樣怎麼寫，很複雜。

03 【鍾】：很複雜，像這要慢慢想，這不是三五分鐘就可以
04 寫，我要寫得很明白明瞭，我告訴你啦。【芳】：嗯。…

05 【鍾】：租金要給誰？【芳】：租金是，他有房子是申請他
06 的名字，農舍申請他的名字。【亮】：用他的地。…【鍾】
07 喔，地上物林輝彥的名字，租金要給你收？【芳】：對，以
08 後如果不能過的話。【鍾】：嗯。【芳】：給他收15年。

09 【鍾】：給誰收15年？【芳】：輝亮收15年。【鍾】：喔了
10 解，那之後土地要怎麼處理？【芳】：土地我是要登記給我
11 女兒。【鍾】：地現在是你名字，要登記給你女兒？

12 【芳】：對，那塊是000、000之0。【鍾】：000和000之0？

13 【芳】：對，那兩筆登記林淑貞。…【亮】：意思就是，他
14 算借他的名義去起造，但是使用權變成換我使用，這樣就對
15 了。…【鍾】：那就是租金給他收15年，地上物林輝彥的名
16 字，地要給女兒，啊這樣到時候不會有問題嗎？【亮】：這
17 我不知。【鍾】：你這地給女兒，假如你要登記給她，那地
18 上物…【芳】：以後要過名可以過嗎，還是怎樣？【鍾】：
19 不能。【芳】：農舍？【鍾】：不能，以前地跟農舍不同名
20 字沒關係，現在新規定地跟農舍要同名字。…【鍾】：我告
21 訴你，你說他也不可能過戶給你女兒，這新規定就是要蓋還
22 是要買賣，想要承受都一定要農舍跟農地要同名字，這是要
23 讓它單純化，以前就是這樣有造成困擾，後來有改法令。

24 【亮】：你至少你就牽涉說，現在我們起造，出的都是我們
25 用的，變成說你至少多久之內我們收，可以說這事，他認同
26 不認同，那是另一回事。【鍾】：你講這大業路的事，這講
27 這跟法令…。…【亮】：他有講出他的意思啦，至少這給林
28 輝彥看，那時給林輝彥看說，就是本來你原本跟他就是這
29 樣。【鍾】：好，暫時這樣，我告訴你，我名片一張給你，
30 我們再保持聯絡，如果有辦法再利用時間來寫。…【亮】：
31 …這就無法解決的事情，因為如果照鍾代書說的，等於你地

01 上物在上面，地也是要同名字，同他的，所以沒用啦，所以
02 說你現在只能說像你說的15年。【芳】：那這樣…。…

03 【鍾】：大業路的地有兩處，一個出租給匯聯汽車…這土地
04 要登記給林淑貞，但是這地上物是林輝彥的名字。…

05 【鍾】：…但是將來這出租的租金，都要給林輝亮收15年。

06 【亮】：如果無法登記或怎麼樣，就是這樣就對了，他的意
07 思是這樣。【芳】：嗯」等語（原審卷一第415-421頁）。

08 (2)系爭譯文記載：「【亮】：那邊的租金，地上物也有你的名
09 字耶。【芳】：對現在地上物我的名字，以後就轉給你。

10 【亮】：對啦，我知道，但現在地上物是你的名字，你也是一
11 樣看怎樣處理，也是要說。…【亮】：喜美那邊你也要說

12 一說…【芳】：那是我們兩個的名字。【鍾】：地上物還是
13 地？【芳】：地上物。…【鍾】：…這地號幾號你記得嗎？

14 【芳】：00、00的樣子。…【鍾】：那另外這出租給誰？

15 【亮】：這那個千代。…【鍾】：土地都你的名字嗎？

16 【芳】：嗯。【鍾】：那這租金，還是說要怎麼處理？

17 【芳】：都輝亮收啊。【鍾】：租金和這土地跟房子的分配
18 也是都給他？【芳】：嗯。…【鍾】：再來就是出租給千代

19 汽車的土地，是你的名字嘛，但是地上物是你跟林輝亮的名
20 字，將來土地跟地上物都要給林輝亮。…【鍾】：千代汽車

21 你沒告訴我地號。…【芳】：嗯，00、00、00。…【鍾】：

22 地上物都歸他輝亮，○○段00、00、00三個地號歸他，和地
23 上物啦。【亮】：他的，我也有一半，對啦。我們現在講一

24 講我也忘記，所以說要請你…。…【鍾】：這樣好，那就先這
25 樣簽下。…【鍾】：這個要放我這裡還是？…【芳】：給你

26 拿回去，你回去要辦，要拿回去。鍾：現在也…印鑑證明、
27 印章…還是先放著，做一次處理。…【芳】：那這樣印鑑也

28 要回去拿啊。…【亮】：基本上他講的你知道意思吧？

29 【鍾】：這樣知道。【亮】：往這方向處理。【鍾】：好，

30 我盡量，看怎樣保持聯絡」等語（原審卷一第415-421頁）

31 (3)證人鍾文魁除為前開(一)1.(2)之證述外，並證稱：當時是林輝

亮打電話請伊至台大斗六分院林彊芳病房，那時林彊芳精神狀況還不錯，都知道伊等所詢問之內容。因是臨時通知伊，故沒有帶任何資料及正式文件，而是以他人申請之謄本空白處書寫，並順便錄音佐證，當時所講內容就是錄音檔內之不動產處理。關於系爭委託書上所載①事項，是林彊芳跟伊表示他的房子要給林輝亮，但地好像一半是林輝彥的，所以伊在下面括弧寫地二分之一，兄暫不辦，因為不知道林輝彥是否同意；②事項也是林彊芳跟伊表示的，因為小東段有重測變成○○段，林彊芳只有說19筆全部給林輝亮，詳細地號沒有寫出來，因為沒有提供相關謄本；③事項也是林彊芳跟伊表示的，錄音裡面也有提到，詳細細節伊不是記得很清楚。錄音裡面有提到，林彊芳要將這塊土地（000-0地號）登記給他女兒，「但」的部分也是林彊芳的意思；④事項是林彊芳跟伊表示出租其上之地上物將來要辦理登記給林輝亮所有。①②③④這些是要委託伊辦理的。102年10月23日當天林彊芳未交付任何證件給伊，之前、之後也沒有。伊跟林彊芳是很好的朋友，伊早就跟他說要處理他財產問題，最好做公證遺囑，伊那天還有跟他說辦好印鑑證明，順便再去辦公證遺囑，後來就沒有再聯繫，過一段時間後就往生。伊印象中於102年10月23日受林彊芳之委託辦理①②③④之事務後，就沒有再跟林彊芳索取相關辦理移轉登記之證明文件，因為當時有聽他們說要轉院，伊說如果身體可以的話，那些資料先準備好，後來因為伊也忙，伊記得後來沒有拿到任何資料，也不清楚102年10月23日之後林彊芳之意思有無因此而改變。林淑貞部分只有第③項，剩下的19筆及順安街土地部分都是歸由林輝亮，這是林彊芳有在生前辦理過戶的意思。當天伊要離開之前，林彊芳或林輝亮並無交代伊任何事情，印象中已經快中午了，伊就趕快走了，交代要去申請印鑑證明、資料。當天伊在病房裡面待兩個小時左右。在病房現場，都沒有任何權狀或謄本可以看等語（原審卷二第292-298頁）。

01 (4)堪認林彊芳於102年10月23日係臨時以電話請求證人鍾文魁
02 到病房，向證人鍾文魁大致陳述其就名下財產欲辦理之移
03 轉、租金收益等想法，且其除向證人鍾文魁表示係於無法將
04 出租予匯聯汽車公司之土地移轉登記予林淑貞時，才將租金
05 轉由林輝亮收取15年外，並同時詢問能否將出租予匯聯汽車
06 公司之地上物亦過名予林淑貞等事，經鍾文魁表示前開土地
07 移轉有抵觸現行法令之疑慮後，林彊芳並未當場做最終之決
08 定，系爭委託書上亦仍記載出租匯聯汽車公司之土地係欲辦
09 理移轉予林淑貞；參以林彊芳當天因未事先查明或準備相關
10 謄本，故就出租匯聯汽車公司或千代汽車公司之土地地號亦
11 均陳述有誤（原審卷一第417、419、420頁），證人鍾文魁
12 才表示暫時先這樣，並交代要申請印鑑證明、資料，及留下
13 名片告知林彊芳、林輝亮再保持聯絡，如果有辦法的話再利
14 用時間來寫，一次處理，而林輝亮在證人鍾文魁離開前，亦
15 再次跟證人鍾文魁確認是否知悉林彊芳之意思，並囑託證人
16 鍾文魁往這方向處理，證人鍾文魁遂回稱其會盡量，並看怎
17 樣保持聯絡後即行離開，惟在林彊芳死亡前，林彊芳均未曾
18 再與證人鍾文魁聯繫或交付相關印鑑、證明文件等資料。

19 (5)是綜觀上情，林彊芳當天欲委託證人鍾文魁辦理之事務，因
20 有部分抵觸現行法令之疑慮，致林彊芳未當場做最終之決
21 定，且因委託事務複雜，需賴證人鍾文魁審慎思考一段時
22 間，擬具整體妥適可行辦理之內容，再等林彊芳聯絡及找時
23 間依林彊芳最終決定之意思，於林彊芳生前辦理完畢，惟迄
24 至林彊芳死亡前，林彊芳既未與證人鍾文魁聯繫，則林彊芳
25 最終決定究係如何，尚難逕依前開事證予以論斷。

26 2.林輝亮雖抗辯其與林彊芳於102年10月23日之前，及102年10
27 月23日，已就系爭00、00地號土地及系爭000號房屋事實上
28 處分權，暨系爭房地之出租收益權，達成贈與之意思表示合
29 致云云，惟觀諸前述系爭譯文中：「【亮】：他現在的意思
30 就是說，要將收的部分換轉給我收啦…他要限定譬如十年十
31 五年，限定給我收之後…再過他的名字或是怎樣，這樣是不

是要有他的名字嗎？【芳】：免啦，土地需要過他的名字嗎？…【亮】：…他說現在要換我收了，土地是他的名字，他現在意思是說那土地要過怎樣？【芳】：土地我是要過我女兒的名字…【亮】：如果無法登記或怎麼樣，就是這樣就對了，他的意思是這樣」等語以觀，林輝亮對於林彊芳就出租予匯聯汽車公司之土地，要如何處理？要移轉予何人？及於無法移轉登記予林淑貞時，租金收益權要交由林輝亮收取之年數為何等節，均未事先知悉，而係於102年10月23日詢問林彊芳後，始由林彊芳當場向證人鍾文魁陳述其意思，是林輝亮至多僅係在場詢問及傳達林彊芳之意思；況且，當天因林彊芳就證人鍾文魁所述有抵觸現行法令疑慮之土地移轉登記部分，尚未當場做最終之決定，需賴證人鍾文魁日後依林彊芳聯繫後告知之最終決定，擬具整體妥適可行辦理內容，林彊芳始得據此內容為贈與之要約意思表示，是在此前，亦尚難認林輝亮與林彊芳已得就贈與之明確標的、內容為意思表示之合致，是林輝亮此部分所辯，不足採信。

(三)又按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法院101年度台上字第127號判決參照）。又房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明。而未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院107年度台上字第1881號判決參照）。

1. 林輝亮辯稱系爭000號房屋為其所有云云，為林輝彥所否認，查：

(1) 系爭000號房屋之納稅義務人雖記載為林輝亮（不爭執事項(六)），而依林輝亮所提雲林縣政府建設局使用執照所載（原審卷一第257頁），系爭000號房屋之起造人亦記載為林輝

亮，惟依前揭說明，上開記載均與系爭000號房屋之所有權係歸屬於出資興建人一事無涉。且縱林輝亮曾受領承租人所給付前開房屋之租金，惟出租人並不以所有權人為必要，自無從以收租人逕為林輝亮係系爭000號房屋所有權人之認定。

(2)又依不爭執事項(三)，系爭00、00地號土地原為林彊芳所有，而依雲林縣政府建設局使用執照所示（原審卷一第255-257頁），前開土地使用分區均為農業用地區，系爭000、000號房屋均為農舍，使用執照發給日期亦均為81年5月7日。另經原審於108年6月25日會同兩造及斗南地政事務所人員至現場勘驗、測量結果，系爭00、00地號土地上有鋼構鐵皮頂一層建物（即系爭000、000號房屋），目前為現代汽車展示中心暨保修廠，已呈現一體，而無從區別新舊或區分系爭000、000號房屋各自何在等情，亦有勘驗筆錄（原審卷二第41頁）、照片（原審卷二第45-47頁），及雲林縣斗南地政事務所108年9月18日土地複丈成果圖（原審卷二第397頁）在卷可考。

(3)證人即承租人林慶松並證稱：「我是承租人，租000、000號房屋…我租用空地來蓋房子…(當初有無約定房子蓋好之後，所有權是何人的?)我不知道…房子是我蓋的，使用執照是我申請的。(是本來就決定要用林輝亮父子的名義還是先用其中一個，後來才加另一個人的名字?)對，因為坪數一個人不夠，所以先用林輝亮的名字，再用林彊芳的名字，但是一起送件的…(你租的空地是農地?)是。(所以是蓋農舍?)對…(那為何可以蓋兩棟農舍?)後來坪數不夠，就又以另一個人的名字來申請」等語（本院卷一第149-151頁）。

(4)再參諸系爭委託書記載：「…④出租於千代汽車之土地，地上物為林彊芳及林輝亮。將來土地及地上物均歸由林輝亮取得。（○○段00、00、00地號）」等語，倘系爭000號房屋係林輝亮所有，則林彊芳又何需於102年10月23日再委託證

01 人鍾文魁，將出租予林慶松（千代汽車公司）之房地（即系
02 爭00、00地號土地及系爭000、000號房屋）辦理移轉或將來
03 移轉予林輝亮之理？

04 2.是綜上所述，堪認系爭000、000號房屋係林彊芳於同一時期
05 所出資興建，而為所有權人，僅因礙於興建農舍之規定，每
06 人只能有1間農舍，才各自以林彊芳、林輝亮之名義申請建
07 築。林輝亮既無法證明其為系爭000號房屋之出資興建人，
08 則其抗辯系爭000號房屋為其所有云云，即無可採。林輝彥
09 主張系爭000號房屋於林彊芳死亡後，由兩造及林淑貞繼承
10 而為共同共有等語，堪可採信。

11 (四)再按繼承人有數人時，在分割遺產前，依民法第1151條規
12 定，各繼承人對於遺產全部為共同共有關係，固無應有部
13 分，然共有人（繼承人）就繼承財產權義之享有（行使）、
14 分擔，仍應以應繼分（潛在的應有部分）比例為計算基準，
15 若逾越其應繼分比例享有（行使）權利，就超過部分，應對
16 其他共有人負不當得利返還義務，他共有人自得依其應繼分
17 比例計算其所生利益而為不當得利返還之請求，此項請求權
18 非因繼承所生，自非屬共同共有（最高法院104年度台上字
19 第531號、106年度台上字第2100號、110年度台上字第3281
20 號判決參照）。

21 1.系爭000地號土地及系爭000號房屋，與系爭00、00地號土地
22 及系爭000、000號房屋為兩造及林淑貞共同共有，已如前
23 述，則林輝亮就前開房地之使用收益，於超越其應繼分比例
24 所得享有（行使）之權利範圍，即應對其他共有人負不當得
25 利返還義務，則林輝彥依其應繼分比例計算而為不當得利返
26 還之請求，即屬有據。

27 2.又系爭000、000-0地號土地及系爭000號房屋前出租予匯聯
28 汽車公司，匯聯汽車公司應給付兩造之租金全額，及應扣除
29 之補充健保費，如原審判決附表一所示；系爭00、00地號土
30 地及系爭000號、000號房屋前出租予林慶松（千代汽車公
31 司），承租人已給付林輝亮之租金全額，及林輝亮因此已繳

納之補充健保費，暨林輝亮實得之租金額，如原審判決附表二所示，為兩造所不爭執（不爭執事項(七)、(九)）。

3.林輝彥主張匯聯汽車公司給付林輝亮之租金係系爭000號房屋租金，非土地租金云云，為林輝亮所否認。觀諸103年12月3日之土地房屋租賃契約書（原審六簡字卷第35-40頁）、105年8月22日之房屋租賃契約書（原審六簡字卷第41-44頁），雖均記載「立房屋租賃契約人」、「茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如左」，惟前開契約書第1條、第3條第3項，亦已載明：「租賃標的物所在地及使用範圍：座落於斗南鎮○○段000、000-0地號之土地及其地號上之建築物，地址雲林縣○○鎮○○路000號…」、「租賃標的上之建物係供乙方（即匯聯汽車公司）無償使用，租約期滿由甲方收回」等語，堪認系爭000、000-0地號土地及系爭000號房屋前出租予匯聯汽車公司，收取之租金係系爭000、000-0地號土地之租金。林輝彥前開主張，並無可採。

4.另就林慶松（千代汽車公司）給付林輝亮之租金部分，依卷附101年12月25日房屋租賃契約書（原審六簡字卷第59-62頁）、103年12月30日租賃契約書（原審六簡字卷第63-00頁），第1條雖記載：「房屋所在地及使用範圍：斗南鎮○○路000、000號西北邊部份約800坪左右」、或「房屋所在地及使用範圍：斗南鎮大業路000、000號建築物，座落於斗南鎮○○段00、00地號上」，惟於第3條第3款、第4條、第5條、第6條第1款、第11條第2款、第12條第3款，則載明：「…本保證金不得抵繳租金用，於租賃關係消滅交房地時，如無違約，則無息如數退還」、「未經甲方（即出租人）同意，乙方（即林慶松）不得將房屋及土地全部或一部份轉租…」、「…如乙方於租賃期間內主張解除租約時，出租房屋及土地使用權，應於事實發生時翌日起，無條件遷還甲方…」、「租約期滿或違約解除契約時，交還房屋及全部土地（包括水電、裝璜設備）使用權…」、「終止契約或租賃期滿不交還房地時…」、「不能作非法使用，由於出租房屋

01 及土地所發生一切風險，均由乙方自行承擔」等語；並無隻
02 字記載系爭00、00地號土地係供林慶松（千代汽車公司）無
03 償使用，堪認系爭00、00地號土地及系爭000、000號房屋前
04 出租予林慶松（千代汽車公司），所收取之租金係包括土地
05 及房屋之租金。

06 5.是依上所述，林輝彥得依其應繼分比例計算所生利益而請求
07 林輝亮返還者，乃兩造與林淑貞共有系爭000地號土地租
08 金，與系爭00、00地號土地及系爭000、000號房地租金，爰
09 分述如下：

10 (1)就匯聯汽車公司給付之租金部分：

11 ①系爭000、000-0地號土地面積分別為1,062、828平方公
12 尺，有土地登記第一類謄本（原審卷一第100、179頁）附
13 卷可佐。

14 ②102年11、12月租金：匯聯汽車公司於102年9月2日已給付
15 此部分租金予林彊芳一節，有林輝亮所提林彊芳斗南鎮農
16 會交易明細表（原審卷二第427頁）可證，林輝亮既未收
17 取此部分之租金，自無不當得利可言，則林輝彥請求林輝
18 亮給付前開期間按其應繼分比例計算之租金，並無可採。
19 至於林彊芳於收取前開租金後如何處分，則與前開認定無
20 涉。

21 ③103年1月至103年8月租金：經扣除此段期間之健保補充費
22 （2%）後，林輝彥得收取之租金總額計為132,159元（計
23 算式：①〔90,000×1,062÷1,890〈即1,062+828〉〕÷3=
24 16,857〈元以下四捨五入，下同〉，②〈16,857×8〉－
25 〈16,857×8×2%〉=132,159）。

26 ④103年9月至107年8月租金：依林輝彥應繼分比例計算其每
27 月之租金額（含租賃所得稅與健保補充費）為19,600元
28 （計算式：〔105,000×1,062÷1,890〈即1,062+828〉〕÷
29 3=19,600），其於前開期間得收取之租金總額為944,016
30 元；惟匯聯汽車公司既未將林輝彥103年9月至107年8月如
31 原審判決附表一「租金全額」欄所示之租金額（總計960,

000元)交予林輝亮，堪認林輝亮於此段期間，並未超越其權利範圍收取林輝彥就系爭000地號土地之租金，則林輝彥請求林輝亮給付前開期間按其應繼分比例計算之租金，為無理由。

⑤又林輝彥得為前開①部分之請求，已如前述，則依不爭執事項(八)，林輝彥前於雲林地院107年度六司簡調字第374號調解筆錄，所載匯聯汽車公司已扣除之保證金35萬元部分，即應由林輝亮負擔3分之1即116,600元。

(2)就林慶松(千代汽車公司)給付之租金部分：

①102年11、12月租金：林輝亮抗辯林慶松(千代汽車公司)就102年11月之租金，係於102年11月1日給付予林彊芳，僅102年12月之租金支票80,000元，係存入林輝亮帳戶一節，業據其提出林彊芳斗南鎮農會支票存摺存款對帳單(原審卷二第428頁)、林輝亮斗南鎮農會存款存摺(原審卷一第398頁)為證，堪可採信，是就102年11月之租金部分，林輝亮既未收取，自無不當得利可言，林輝彥就102年11月租金部分之請求，不應准許，至於林彊芳收取前開租金後如何處分，與前開之認定尚屬無涉。是就102年12月租金部分，按林輝彥應繼分比例計算之租金，扣除健保補充費2%後，計為26,133元(計算式： $(80,000 - \langle 80,000 \times 2\% \rangle) \div 3 = 26,133$)。

②103年1月至107年12月租金：按林輝彥應繼分比例計算之租金，總計為1,694,390元(計算式： $5,083,170 \div 3 = 1,694,390$)。

(3)綜上所述，林輝彥請求林輝亮返還其租金及保證金之數額總計為1,969,349元(計算式： $132,159 + 116,600 + 26,133 + 1,694,390 = 1,969,349$)。

(五)另按二人互負債務，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；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335

01 條第1項定有明文。所謂抵銷，係指二人互負債務，其給付
02 種類相同且均屆清償期，而適於抵銷者（抵銷適狀），因其
03 中一方向他方為抵銷之意思表示，其相互間債之關係，溯及
04 最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅之謂（最高法院110
05 年度台上字第008號判決參照）。

06 1.林輝亮已繳納兩造公司共有如林輝亮所提附表（本院卷一第
07 234頁）所示土地102年至107年地價稅共計518,754元，及林
08 彊芳遺產稅應納稅額2,834,809元、漏報稅金罰鍰77,757
09 元、自動補報加計利息79元，共計2,912,645元，暨系爭00
10 0、000號房屋後方增建部分之房屋稅罰鍰201,077元等情，
11 為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(三)、(四)），則林輝亮主張
12 以其已繳納之前開費用3分之1即172,918元、970,881元、0
13 0,025元，共計1,210,824元為抵銷，即屬可採。

14 2.林輝彥雖主張林輝亮及林淑貞曾自林彊芳帳戶取得而遭認定
15 分別受贈90萬元、971,962元，應歸屬為遺產，且林彊芳住
16 院期間帳戶曾領款計188萬餘元，亦屬遺產，應先以上開遺
17 產抵銷。又遺產稅係由林輝亮負責申報，若遭罰鍰，應由林
18 輝亮自負其責云云，惟查：

19 (1)林輝彥主張國稅局認定林彊芳曾分別於101年12月13日贈與
20 林輝亮90萬元，於101年12月24日、102年1月16日贈與林淑
21 貞350,000元、621,962元予等情，固有財政部中區國稅局遺
22 產稅核定通知書（原審卷一第165頁）、遺產稅繳清證明書
23 （原審卷一第119頁）可證，惟查：

24 ①按民法第1148條之1第1項雖規定：繼承人在繼承開始前2
25 年內，從被繼承人受有財產之贈與者，該財產視為其所得
26 遺產。惟核諸其立法理由已明載：「…本條視為所得遺產
27 之規定，係為避免被繼承人於生前將遺產贈與繼承人，以
28 減少繼承開始時之繼承人所得遺產，致影響被繼承人之債
29 權人權益而設，並不影響繼承人間應繼財產之計算。因
30 此，本條第1項財產除屬於第1173條所定特種贈與應予歸
31 扣外，並不計入第1173條應繼遺產」等語，是縱林輝亮、

01 林淑貞曾在繼承開始前2年內自林彊芳受有前開財產之贈
02 與，在繼承人間應繼財產之計算，亦不計入前開款項。

03 ②次按被繼承人生前因繼承人結婚、分居或營業，對其所為
04 之特種贈與，為求共同繼承人間遺產分割之公平，民法對
05 被繼承人生前自由處分為限制，而命將該特種贈與歸入繼
06 承開始之遺產中，為應繼財產，由共同繼承人繼承之。又
07 因結婚、分居或營業之特種贈與係列舉，並非例示之規
08 定，於因其他事由所為之生前贈與，即無民法第1173條第
09 1項之適用，故不宜任意擴大解釋，以保障被繼承人生前
10 得自由處分其財產之權利（最高法院95年度台上字第2781
11 號判決參照）。林輝亮未婚，林淑貞係於66年1月13日結
12 婚等情，有其等之戶籍謄本（原審卷一第153、157頁）在
13 卷可考，已難認林彊芳前開給付係基於林輝亮或林淑貞結
14 婚所為之贈與，林輝彥亦未主張及證明林彊芳有何因林輝
15 亮或林淑貞分居、營業而為前開贈與，則亦難認前開贈與
16 款項應歸入林彊芳之遺產中而為應繼財產。

17 (2)至於林彊芳住院期間，其帳戶曾領款計188萬餘元一節，縱
18 或為真，前開款項於林彊芳死亡時既已不在林彊芳名下或其
19 管領中，亦難逕認係其遺產。

20 (3)又林輝彥未能舉證證明林輝亮就林彊芳遺產之申報有何疏
21 失、遲延或隱匿之情事，則其主張林輝亮就遺產稅之罰鍰應
22 自負其責云云，亦無可採。

23 3.是以，林輝亮以前開款項抵銷後，林輝彥得請求林輝亮給付
24 之金額為758,525元（計算式：1,969,349－1,210,824＝75
25 8,525）。

26 七、綜上所述，林輝彥依繼承法律關係、民法第818條、第179
27 條規定，請求林輝亮給付758,525元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日（即107年11月23日，原審六簡字卷第81頁）起至清償
29 日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應
30 予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上
31 開不應准許部分，駁回林輝彥之請求及假執行之聲請，及就

01 上開應准許部分，為林輝亮敗訴之判決，並為供擔保得、免
02 假執行之諭知，均無不合。林輝彥、林輝亮就其敗訴部分分
03 別上訴，指摘原審判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，
04 均無理由，應駁回兩造之上訴。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
07 一論列，附此敘明。

08 九、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第
09 449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
11 民事第二庭 審判長法官 吳上康

12 法官 李素靖

13 法官 林育幟

14 上為正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

17 書記官 羅珮寧