

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3265號

原告 鍾林渝

0000000000000000

劉禕

共同

訴訟代理人 蔡文彬律師

複代理人 林明賢律師

楊培煜律師

追加原告 鍾林朋

0000000000000000

訴訟代理人 鄭清妃律師

被告 建恆企業有限公司

0000000000000000

法定代理人 鍾瓊亮

訴訟代理人 陳永誠律師

劉韋廷律師

陳義龍律師

謝秉紘律師

被告 鍾瓊亮

訴訟代理人 劉韋廷律師

陳義龍律師

謝秉紘律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年11月8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。

訴訟費用由原告鍾林渝、原告劉禕連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即

為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。又按法院就涉外民事事件有無國際審判管轄權，應依法庭地國之國內法規定。倘法庭地國就訟爭事件之國際審判管轄尚乏明文規定，則應綜合考量法院慎重而正確認定事實以發現真實、迅速而經濟進程序以促進訴訟，兼顧當事人間之實質公平，及個案所涉國際民事訴訟利益與法庭地之關連性等因素，並參酌民事訴訟法有關管轄規定及國際民事審判管轄規則之法理，妥適決定之（最高法院110年度台抗字第693號民事裁定意旨參照）。本件原告劉禕於起訴時為美國籍，而屬外國人乙節，為兩造所不爭執（見本院卷六第412至413頁），故本件具有涉外因素，原告係基於租賃及繼承法律關係、民法第179條、第184條第1項及第2項、公司法第23條第2項規定提起本件訴訟，而原告所主張租賃法律關係之標的所在地、不當得利之受領地、侵權行為地，均係以臺北市○○區○○段0○段000○000○000○號房屋（門牌號碼分別為臺北市○○區○○路00號1樓、2樓、3樓，下分稱26號1樓、2樓、3樓房屋，合稱系爭房屋）及坐落基地（下與系爭房屋合稱系爭房地）為核心，位處我國境內，又被告均為我國人民或法人，本院亦無未能慎重而正確認定事實，或有調查證據之不便利及適用法律之困難而無法迅速、經濟進程序之情形，且兩造不爭執我國法院就本件有管轄權（見本院卷六第412頁），則類推適用民事訴訟法第1條第1項前段、第2條第2項、第15條第1項規定，本院自有管轄權，先予說明。

二、次按法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律；關於由不當得利而生之債，依其利益之受領地法。但不當得利係因給付而發生者，依該給付所由發生之法律關係所應適用之法律；關於由侵權行為而生之債，依侵權

行為地法。但另有關係最切之法律者，依該法律，涉外民事法律適用法第20條第3項、第24條、第25條分別定有明文。查劉禕固於起訴時為美國人而有涉外因素，然參酌原告主張之原因事實，系爭房地均於我國境內，並考量本件紛爭係因我國境內之不動產應由何人使用、收益而起，應認我國法係關係最切之法律，此亦為兩造所不爭執（見本院卷六第412頁），則應以我國法為本件涉外事件之準據法。

三、又按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明文。查原告鍾林渝於本院審理時成年，其法定代理人之代理權消滅，並經鍾林渝聲明承受訴訟（見本院卷六第5頁），合於前開規定，應予准許。

四、再按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告，民事訴訟法第56條之1第1項前段定有明文。又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條定有明文。且按公同共有之債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院104年度台上第481號、104年度台上字第2022號民事判決意旨參照）。至臺灣地區與大陸地區人民關係條例（下稱兩岸條例）第67條第1項、第4項固規定被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣（下同）200萬

元；前項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額，但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。然上開規定乃在規範大陸地區人民因繼承所可取得遺產總額之限制，並未排除民法第1151條及第828條第3項規定之適用（最高法院105年度台上字第1985號民事判決意旨參照）。劉禕、鍾林渝主張其等繼承原告與追加原告鍾林朋（下逕稱鍾林朋）之被繼承人鍾瓊明所有之系爭房地而為共有人，並得請求被告返還及賠償將系爭房地出租予第三人所得之利益，以及本於租賃及繼承法律關係請求被告給付原應給付予鍾瓊明之租金，然因鍾瓊明之遺產尚未分割，其等請求屬公同共有債權之行使，訴訟標的必須合一確定而應由全體繼承人共同起訴，鍾林朋拒絕同為原告，故先前依民事訴訟法第56條之1第1項規定，聲請命鍾林朋於一定期間內追加為原告，經本院於民國109年8月19日裁定命鍾林朋應於一定期間內追加為原告，逾期視為已一同起訴（見本院卷二第11至14頁），建恆公司對該裁定提起抗告後，經臺灣高等法院於109年12月31日以109年度抗字第1412號裁定駁回抗告確定，而鍾林朋於110年5月25日起即以追加原告之名義參與本件訴訟程序（見本院卷三第133頁），爰依上開規定，列鍾林朋為追加原告。

五、復按訴狀送達後，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項第2款、第3款分別定有明文。查鍾林渝、劉禕原起訴請求被告建恆企業有限公司（下稱建恆公司）給付90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院臺北簡易庭108年度北司調字第1010號卷第7頁），嗣經本院裁定命鍾林朋追加為原告，原告亦追加鍾瓊亮為被告，最終變更聲明為：（一）建恆公司應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2月17日

民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公同共有、(二)鍾瓊亮應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自111年6月17日民事追加被告暨準備理由六狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公同共有、(三)被告應連帶給付4,555萬7,045元，及其中90萬元部分，建恆公司自起訴狀繕本送達翌日起、鍾瓊亮自111年6月17日民事追加被告暨準備理由六狀繕本送達翌日起，其餘4,465萬7,045元部分，被告均自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，並均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公同共有、(四)前三項給付，如有任一被告為全部或一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務（見本院卷五第574至575頁），核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

六、未按未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公平者，民事訴訟法第276條第1項定有明文。經查，劉禕、鍾林渝雖稱被告在準備程序終結後，遲於112年6月14日始提出言詞辯論意旨狀，主張鍾瓊明有同意將系爭房地出租予被告等節，屬逾時提出而有前開規定之適用，惟考量兩造就系爭房地之使用、收益權能應歸屬於何人之爭議，基於紛爭一次解決性，為免增加兩造額外勞力、時間及費用等程序利益之負擔，足認不許被告提出，將構成顯失公平之情形，則依前開規定，應准許其主張之。

貳、實體部分

一、原告及追加原告主張：

(一)、鍾林渝、劉禕主張：系爭房地為鍾瓊明所有，因劉禕於鍾瓊明在101年3月19日死亡時已無大陸地區之戶籍，依兩岸條例

第2條第4款規定非大陸地區人民，故於鍾瓊明死亡後，系爭房地由鍾林渝、劉禕、鍾林朋共同繼承。鍾瓊明生前將26號1樓房屋出租予建恆公司並簽訂租約（下稱系爭租約），租期自100年1月1日起至104年12月31日止，每月租金為13萬元，然建恆公司除有103年6月21日起至104年12月31日止如附表編號1所示之租金計238萬3,333元未給付外，又擅自將26號1樓、2樓及3樓房屋分別出租予訴外人統一星巴克股份有限公司（嗣更名為悠旅生活事業股份有限公司，下稱悠旅公司）、雙子星牙醫診所（下稱雙子星診所）、臺北市私立鎮麟短期補習班及安普騰科技教育股份有限公司附設臺北市私立鎮麟文理短期補習班，已侵害原告之權益並受有如附表所示租金之不當利益合計4,317萬3,712元（計算式：26號1樓房屋105年1月1日至109年4月15日之租金2,240萬7,562元+26號2樓房屋103年6月21日至109年4月15日之租金1,676萬1,150元+26號3樓房屋106年8月6日至109年8月5日之租金400萬5,000元=4,317萬3,712元）。又鍾瓊亮明知鍾瓊明過世後，系爭房地應由原告共同繼承，卻仍繼續收取系爭房屋租金，甚至與承租人簽訂新租約，實係故意侵害原告權利，應依民法第184條第1項、第2項負損害賠償責任。而鍾瓊亮為建恆公司法定代理人，且掌控決定建恆公司一切事務，故前開出租行為實際決定者為鍾瓊亮，應依公司法第23條第2項規定與建恆公司負連帶賠償責任。爰依系爭租約第3條約定及繼承之法律關係，請求建恆公司給付上開未付租金，及依民法第179條、第184條第1項及第2項、公司法第23條第2項規定，請求建恆公司返還上開不當得利、請求被告連帶賠償損害，被告並應負擔不真正連帶責任等語。並聲明：1. 建恆公司應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體共同共有、2. 鍾瓊亮應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自111年6月17日民事追加被告暨準

01 備理由六狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2
02 月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
03 週年利率百分之5計算之利息予原告全體公司共有、3. 被告
04 應連帶給付4,555萬7,045元，及其中90萬元部分，建恆公司
05 自起訴狀繕本送達翌日起、鍾瓊亮自111年6月17日民事追加
06 被告暨準備理由六狀繕本送達翌日起，及其餘4,465萬7,045
07 元部分，被告均自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌
08 日起，並均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予
09 原告全體公司共有、4. 前三項給付，如有任一被告為全部或
10 一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務、5.
11 願供擔保請准宣告假執行。

12 (二)、鍾林朋主張：因系爭房地是否屬鍾瓊明遺產仍有爭議，且劉
13 禕於鍾瓊明死亡時尚未取得美國籍，仍為大陸地區人民，依
14 法不得繼承系爭房地，業經臺北高等行政法院111年訴字第2
15 55號判決（下稱系爭行政法院判決）撤銷系爭房地關於劉禕
16 部分之繼承登記，則鍾林朋與鍾林渝就系爭房地之潛在應有
17 部分即各有2分之1，鍾林渝未經鍾林朋同意而提本訴，已侵
18 害鍾林朋之權利。又民事訴訟法第56條之1係程序法之規定，
19 公同共有債權之行使仍應依民法第831條規定準用同法
20 第828條第3項規定，以全體公同共有人同意為之，鍾林朋自
21 始至終均表明拒絕同為原告，亦不同意本件公同共有債權之
22 行使，則劉禕、鍾林渝之請求顯與法不符等語。

23 二、被告則以：系爭行政法院判決已撤銷系爭房地關於劉禕部分
24 之繼承登記，而劉禕於鍾瓊明死亡時為大陸地區人民，且未
25 經我國許可長期居留，依兩岸條例第67條規定不得繼承系爭
26 房地所有權，亦無法使用、收益系爭房地，則劉禕不得為本
27 件不當得利、侵權行為或租金給付之請求。又系爭房地乃訴
28 外人即鍾瓊明之母鍾王珊瑾借名登記於鍾瓊明名下，而建
29 恆公司本係鍾氏家族企業，鍾王珊瑾即透過建恆公司管理出
30 租系爭房地事宜並有取得登記名義人鍾瓊明之同意，於鍾瓊
31 明過世時上開模式運作已將近20年，依民法第943條、第952

條規定，屬善意占有管理並出租系爭房地，收取租金自有法律上原因，被告亦不須負擔侵權行為損害賠償責任，且建恆公司有因此增加租賃管理必要成本及稅費負擔，原告未扣除建恆公司支出修繕費用及房屋稅合計2,211萬1,807元而請求系爭房地租金全額，亦與不當得利制度之立法精神有違，自應於請求金額直接扣除之，如無須扣除，此屬原告所受有之不當得利，爰依民法第179條規定請求原告返還，並以此債權與原告本件請求抵銷。此外，原告於本件審理過程中始以書狀追加請求建恆公司給付租金238萬3,333元，該書狀繕本於109年12月21日送達建恆公司，則104年12月20日前之租金給付請求權即已罹於民法第126條規定之5年時效；且原告於108年6月21日提起本訴時，鍾瓊亮即為建恆公司法定代理人，卻遲至於111年6月17日始以民事追加被告暨準備理由六狀請求鍾瓊亮應依公司法第23條第2項規定連帶賠償損害，並負民法第184條侵權責任，亦均已罹於民法第197條第1項規定之2年時效。另原告請求之本件債權縱屬存在，然身為公司共有人之鍾林朋不同意行使，即與民法第828條第3項規定不符等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷五第664至665頁）：

- (一)、鍾瓊明於101年3月19日死亡，其繼承人有劉禕、鍾林渝、鍾林朋。
- (二)、系爭房地登記名義人均為鍾瓊明，於鍾瓊明在101年3月19日死亡後，系爭房地於110年6月21日以繼承為原因登記由劉禕、鍾林渝、鍾林朋公司共有。
- (三)、建恆公司將26號1樓房屋出租予統一星巴克股份有限公司，租期為97年12月16日至106年1月15日，其中97年12月16日至98年1月15日裝修免租金；98年1月16日至99年1月15日約定租金未稅40萬元；99年1月16日至99年7月15日約定租金未稅43萬元；99年7月16日至101年1月15日約定租金未稅45萬元；101年1月16日至104年1月15日約定租金未稅46萬3,500

01 元；104年1月16日至106年1月15日約定租金未稅47萬7,405
02 元，以上租金均由建恆公司所收受。

03 (四)、建恆公司將26號1樓房屋出租予統一星巴克股份有限公司，
04 租期106年1月16日至109年1月15日，約定租金未稅44萬元，
05 嗣於107年12月13日與悠旅公司簽訂租金調降協議書，約定1
06 08年1月16日至109年1月15日，每月租金調整為未稅40萬
07 元，復於108年12月24日與悠旅公司簽訂租賃契約，租期109
08 年1月16日至114年12月31日，約定109年1月16日至112年1月
09 15日租金未稅36萬元，112年1月16日至114年12月31日租金
10 未稅38萬元，以上已到期租金均由建恆公司所收受。

11 (五)、建恆公司將26號2樓房屋出租予雙子星診所，租期101年1月1
12 6日至101年3月15日裝修免租金，101年3月16日至105年3月1
13 5日約定租金含稅24萬元；105年3月16日至107年3月15日約
14 定租金含稅24萬6,000元；107年3月16日至112年3月15日約
15 定租金未稅23萬4,286元，以上租金均由建恆公司所收受。

16 (六)、建恆公司將26號3樓房屋出租予臺北市私立鎮麟短期補習
17 班，租期106年8月6日至107年5月6日約定租金未稅16萬元；
18 租期107年5月6日至109年8月5日約定租金含稅9萬5,000元。
19 嗣建恆公司將26號3樓房屋出租予安普騰科技教育股份有限
20 公司附設臺北市私立鎮麟文理短期補習班，租期109年8月6
21 日至112年8月5日約定租金含稅9萬5,000元，以上租金均由
22 建恆公司所收受。

23 (七)、鍾瓊明將26號1樓房屋出租予建恆公司，並簽訂如本院卷三
24 第63頁所示之系爭租約，租期為100年1月1日至104年12月31
25 日止，每月租金為13萬元。

26 (八)、劉禕於102年8月6日自陳為大陸地區人民向本院聲明繼承鍾
27 瓊明之遺產，經本院於102年9月16日以102年度聲繼字第26
28 號准予備查在案。

29 (九)、劉禕於101年4月18日向中華人民共和國北京市方圓公證處申
30 請公證鍾瓊明死亡證明書，公證書記載劉禕之中華人民共和
31 國護照號碼M000000000號且附有護照影本，如本院卷一第311

01 至317頁所示。

02 (十)、劉禕於101年3月19日鍾瓊明死亡後，持中華人民共和國護照
03 號碼M00000000號之護照分別於101年4月15日入境我國、000
04 年0月00日出境；101年7月10日入境我國、000年0月00日出
05 境；101年10月1日入境我國、000年00月0日出境。

06 □、劉禕未經我國許可長期居留，系爭房地並非鍾瓊明之繼承人
07 賴以為居之不動產。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)、劉禕在鍾瓊明死亡時為大陸地區人民

10 1. 參照法務部111年7月5日法外決字第11106511220號函所附美
11 國司法部國際事務辦公室111年6月28日信函暨司法互助查證
12 資料（見本院卷五第309至327頁），可知依據美國公民及移
13 民服務局之紀錄顯示，於52年間出生在中華人民共和國之劉
14 禕係於102年1月23日成為美國公民，此亦為劉禕之美國國籍
15 證明書所明載，堪認劉禕係於102年1月23日起具美國國籍。
16 又依中華人民共和國國籍法第9條：「定居外國的中國公
17 民，自願加入或取得外國國籍的，即自動喪失中國國籍。」
18 之規定（見本院卷四第563頁），可知中華人民共和國之公
19 民於取得外國國籍時喪失中華人民共和國國籍，是劉禕係於
20 102年1月23日取得美國國籍，依前開規定於同日自動喪失中
21 華人民共和國國籍，故其於該日前包含鍾瓊明死亡時即101
22 年3月19日仍為中華人民共和國之公民，則應審究者即為劉
23 禕於101年3月19日是否為兩岸條例所稱大陸地區人民。

24 2. 次按大陸地區人民：指在大陸地區設有戶籍之人民；本條例
25 關於大陸地區人民之規定，於大陸地區人民旅居國外者，適
26 用之，兩岸條例第2條第4款、第3條分別定有明文。又按本
27 條例第2條第4款所定大陸地區人民，包括下列人民：一、在
28 臺灣地區或大陸地區出生，其父母均為大陸地區人民者；本
29 條例第3條所定大陸地區人民旅居國外者，包括在國外出
30 生，領用大陸地區護照者。但不含旅居國外4年以上之下列
31 人民在內：一、取得當地國籍者。二、取得當地永久居留權

並領有我國有效護照者，兩岸條例施行細則第5條第1款、第7條第1項分別定有明文。觀諸中華人民共和國江蘇省太倉市○○○○○○○○○○000○0○00○○○○○○○○○○區○○○街○○○○號○○○室居民劉禕，女，○○○○年○○月○日生，劉禕因定居美國我所於1991年10月3日註銷其戶籍。特此證明。」等內容（見本院卷四第551頁），可知劉禕於80年10月3日前於大陸地區設有戶籍，而為大陸地區人民。又參照兩岸條例第3條之立法理由係：「大陸地區人民旅居國外，若持有中共所發證照，其情形與大陸地區人民無殊。故本條例關於大陸地區人民之規定，仍應予適用。」等內容，可知大陸地區人民如已於大陸地區未設有戶籍，但仍於境外持有大陸地區之護照作為旅行文件證明時，仍屬兩岸條例所稱之大陸地區人民。而劉禕於101年4月18日向中華人民共和國北京市方圓公證處申請公證鍾瓊明死亡證明書，公證書記載劉禕之中華人民共和國護照號碼M000000000號且附有護照影本，劉禕亦持該護照分別於101年4月15日入境我國、000年0月00日出境；101年7月10日入境我國、000年0月00日出境；101年10月1日入境我國、000年00月0日出境等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(九)、(十)），故其經註銷大陸地區戶籍後即為兩岸條例第3條所稱大陸地區人民旅居國外者，再衡以劉禕係於102年1月23日取得美國國籍，卷內亦無證據可證明劉禕領有我國有效護照，足認劉禕於鍾瓊明死亡時為大陸地區人民。

3. 至於劉禕主張兩岸條例第2條第4款限定須於大陸地區設有戶籍，原告於繼承開始時即無於大陸地區設有戶籍，亦不符兩岸條例施行細則第5條第1項規定，非屬大陸地區人民等語。惟兩岸條例第2條第4款固規定大陸地區人民之定義係指在大陸地區設有戶籍之人民，並於同法第95條之4授權行政院大陸委員會制定之施行細則第5條具體敘明前開條文所稱大陸地區人民之具體態樣，然兩岸條例第3條明訂於大陸地區人民旅居國外者適用之，實已就本屬大陸地區人民於未取得臺

灣地區之戶籍時，如喪失大陸地區之戶籍時應如何認定加以規範，故於大陸地區人民遭註銷大陸地區之戶籍後即應參酌兩岸條例第3條以及兩岸條例施行細則第7條規定判斷其是否仍為大陸地區人民，而本院已依前開規定認定劉禕於繼承開始時係大陸地區人民如前，則劉禕此部分主張並不可採。

4. 綜上，依兩岸條例第3條以及兩岸條例施行細則第7條規定，劉禕於鍾瓊明死亡時為大陸地區人民，則其繼承鍾瓊明之遺產時即應依兩岸條例第66條、第67條規定為之。

(二)、次按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號民事判決意旨參照）。被告抗辯鍾瓊明及鍾瓊亮之母鍾王珊瑾將系爭房地借名登記予鍾瓊明等節，為原告所否認，自應由被告就鍾瓊明與鍾王珊瑾間有借名登記法律關係存在之有利於己之事實，負擔舉證之責。查鍾王珊瑾於生前以其為系爭房地所有人為由，起訴請求鍾瓊明之繼承人即劉禕、鍾林渝、鍾林朋將系爭房地之所有權移轉予鍾王珊瑾（下稱系爭事件），本院以101年度重訴字第978號判決鍾王珊瑾敗訴，鍾王珊瑾提起上訴後死亡，經遺囑執行人鍾瓊亮承受訴訟，並變更請求劉禕、鍾林渝、鍾林朋應將系爭房地移轉登記予鍾王珊瑾之全體繼承人公同共有（其餘追加之訴部分暫不討論），臺灣高等法院以103年度重上字第610號駁回變更之訴，鍾瓊亮提起上訴後，最高法院以111年度台上字第2350號判決廢棄前開臺灣高等法院判決，現仍由臺灣高等法院以112年度重上更一字第117號審理中等情，有主文公告查詢結果資料、前開最高法院判決影本在卷可稽（見本院卷四第423頁、本院卷六第145至149頁），並經本院調閱系爭事件

01 歷審之電子卷證核閱無誤。是系爭事件尚未就系爭房地是否
02 係由鍾王珊瑾借名登記予鍾瓊明等節為最終論斷，而被告於
03 本件既抗辯前開借名登記法律關係存在，自應於本件提出相
04 關證據，並以前開證據勾稽具體證明之，惟其於本件並未提
05 出前開借名登記法律關係存在之積極證據，亦未引用系爭事
06 件之具體卷證資料支持其此部分之抗辯，故難認被告已盡其
07 應盡之舉證責任，則系爭房地既無被告所稱借名登記法律關
08 係存在，而於鍾瓊明死亡時即登記為鍾瓊明所有，自屬鍾瓊
09 明之繼承人所得繼承之遺產。

10 (三)、原告得依系爭租約及繼承之法律關係，請求建恆公司給付5
11 萬4,516元予劉禕、鍾林渝、鍾林朋公司共有

12 1. 按大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起
13 3年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期
14 視為拋棄其繼承權，兩岸條例第66條第1項定有明文。查劉
15 禕於102年8月6日自陳為大陸地區人民向本院聲明繼承鍾瓊
16 明之遺產，經本院於102年9月16日以102年度聲繼字第26號
17 准予備查在案等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項
18 (八)），並經本院調取前開卷宗核閱無誤，是劉禕既於鍾瓊
19 明死亡時即101年3月19日起3年內，以大陸地區人民之身分向
20 本院為聲明繼承之意思表示，則依前開規定，劉禕於法定範
21 圍內得繼承鍾瓊明之遺產。

22 2. 次按被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承
23 者，其所得財產總額，每人不得逾200萬元。超過部分，歸
24 屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸
25 屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國
26 庫。第1項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼
27 承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居
28 住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區
29 繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。大陸地區人民
30 為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈
31 者，依下列規定辦理：一、不適用第1項及第3項總額不得逾

200萬元之限制規定。二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。三、前款繼承之不動產，如為土地法第17條第1項各款所列土地，準用同條第2項但書規定辦理，兩岸條例第67條第1、4、5項定有明文。由前開規定可知，大陸地區人民為臺灣地區人民配偶時，其繼承臺灣地區人民之遺產不受所得財產總額200萬元之限制，然未於經許可長期居留或該不動產為臺灣地區繼承人賴以居住之情形下，仍不得繼承臺灣地區之不動產，至於大陸地區繼承人就不動產之繼承權利是否折算為價額，屬繼承人間之內部關係，與大陸地區繼承人能否繼承不動產之權利無涉。又前開條文所稱不動產為標的者既為所得繼承之遺產，亦得由繼承人所賴以居住，可見不動產為標的者係指不動產之物權，如係以不動產為標的之權利義務法律關係，如買賣、租賃、使用借貸等債之關係，既非以出賣人、出租人、貸與人為不動產之所有人為必要，故應認被繼承人生前將其所有不動產出租予他人，於其死亡後，大陸地區之繼承人仍得繼承該租賃法律關係，並本於該租賃法律關係行使租金給付之請求權。因此，劉禕雖為大陸地區人民而不得繼承系爭房地，然仍得繼承系爭租約之法律關係而為該租約之出租人，並本於系爭租約對承租人為請求。

3. 又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第1151條定有明文。次按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付之請求權，因5年間不行使而消滅；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144條第1項分別定有明文。再按消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴，民法第129條第1項定有明文。經查，鍾瓊明將26號1樓房屋出租予建恆公司，租期為100年1

01 月1日至104年12月31日止，每月租金為13萬元等情，為兩造
02 所不爭執（見兩造不爭執之事項(七)），建恆公司自應依系爭
03 租約給付租金予鍾瓊明，於鍾瓊明死亡後即應給付予鍾瓊明
04 之繼承人。原告固主張其得請求建恆公司給付103年6月21日
05 至104年12月31日之租金共計238萬3,333元等語，惟原告係
06 以民事準備理由一暨證據調查聲請狀，表明其基於系爭租約
07 法律關係，請求建恆公司給付103年6月21日至104年12月31
08 日之租金共計238萬3,333元等語（見本院卷三第12至13
09 頁），而原告係於109年12月18日向本院提出前開書狀乙
10 情，有該書狀上本院收狀戳章可憑（見本院卷三第7頁），
11 堪認原告係於109年12月18日始就此部分租金給付之請求提
12 起訴訟。是依據前開規定，應認109年12月18日回溯5年即10
13 4年12月19日以後之租金給付請求權已因原告起訴，而發生
14 時效中斷之效力，另103年6月21日至104年12月18日之租金
15 請求權即因建恆公司提出時效抗辯，並確已時效完成屬不得
16 請求。至於建恆公司雖抗辯前開書狀係於109年12月21日送
17 達建恆公司，故其得拒絕給付104年12月20日以前之租金等
18 語，惟民法第129條第1項第3款既已明訂以起訴為時效中斷
19 之事由，建恆公司此部分抗辯於法實有未合，自不足採，附
20 此敘明。因此，建恆公司依系爭租約之約定仍應給付鍾瓊明
21 之繼承人104年12月19日至同年月31日之租金即5萬4,516元
22 （計算式：13萬/月×13/31月＝5萬4,516元，小數點以下無
23 條件捨去），而鍾瓊明之遺產既未分割而依民法第1151條規
24 定為共同共有，此部分租金給付之債權亦得由劉禕所繼承，
25 則原告得依系爭租約及繼承法律關係，請求被告給付5萬4,5
26 16元予劉禕、鍾林渝、鍾林朋共同共有。

27 (四)、原告得依民法第179條規定，請求建恆公司給付4,317萬3,71
28 2元予鍾林渝、鍾林朋共同共有

- 29 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
30 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
31 額，民法第179條、第181條但書定有明文。次按所有人，於

法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。是不動產所有人本得就其所有之不動產自由使用、收益，如遭他人無權占有，並由該他人出租不動產予第三人獲取租金，該他人既無使用、收益之權能，其所收受之租金即構成不當得利，自應負擔不當得利返還之責，惟如非該不動產之所有人，既無使用、收益權能，自不得請求該他人返還不當得利。查劉禕雖依兩岸條例第66條第1項規定，以其為鍾瓊明之配偶之身分向本院聲明繼承，然兩岸條例第67條第4項限制大陸地區人民之配偶如有經許可長期居留，始得繼承以不動產為標的之遺產，惟劉禕未經我國許可長期居留（見兩造不爭執之事項□），自無法繼承屬鍾瓊明之遺產之系爭房地。因此，劉禕既無法繼承系爭房地而為共有人，即不得依民法第765條規定享有系爭房地之所有權能，自無法於他人無權占有並出租系爭房地時，依民法第179條規定，請求該他人返還就系爭房地所收取之租金。

2. 次按私文書應由舉證人證其真正，此觀民事訴訟法第357條本文規定即明。是當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證據力（最高法院112年度台上字第2272號民事判決意旨參照）。被告雖提出鍾瓊明於100年12月22日書立之同意書、鍾瓊明與建恆公司於100年12月26日簽訂之2份房屋租賃合約書（見本院卷一第339頁、本院卷六第27至35頁），抗辯鍾瓊明與建恆公司就系爭房地有租賃法律關係，故建恆公司收取租金自非屬不當得利等語。然劉禕、鍾林渝爭執前開同意書、2份房屋租賃合約書之形式上真正（見本院卷六第63、414頁），即應由提出前開文書之被告證明真正，始能判斷其內容有無實質上之證據力。建恆公司雖抗辯基於簽訂之常態與經驗法則、建恆公司強烈之家庭企業背景，以及借名登記法律關係等理由，應足資證明前開文書係由鍾瓊明所親自簽章，且原告就前開簽章屬盜蓋之變態

事實應負舉證責任等語，然判斷印文是否因盜蓋而作成係以該印章是否確為名義人所有及使用為前提，如未能證明蓋用印文之印章係真正，自無討論印文是否係經盜蓋而作成之必要。查劉禕、鍾林渝均未主張該等印文係由鍾瓊明所有及使用之印章所蓋印，而係全盤否認前開文書之形式上真正，自仍應先由建恆公司證明蓋用前開印文之印章係真正，始有論斷盜蓋之變態事實應由何人舉證之必要，然被告就此僅泛稱基於簽訂之常態與經驗法則、建恆公司強烈之家庭企業背景，以及借名登記法律關係，並未提出積極證據證明該等印文係由鍾瓊明所有及使用之印章蓋印，實難認已證明前開文書之形式上真正，故無形式上證據力，自不得作為本件判斷之基礎，則建恆公司以鍾瓊明於100年12月22日書立之同意書、鍾瓊明與建恆公司於100年12月26日簽訂之2份房屋租賃合約書，抗辯鍾瓊明與建恆公司就系爭房地有租賃法律關係，建恆公司收取租金自非屬不當得利，難認可採。

3. 又按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，民法第943條第1項、第952條定有明文。由前開條文可知，占有不動產之人行使不動產之權利固受法律推定適法有此權利，然並非視為適法有此權利，且得就占有物之使用、收益係以善意占有人為前提，如非善意，即無法依前開規定使用、收益，亦不得以此作為其享有此部分占有物使用、收益權能之法律上原因，而得免受真正權益歸屬人請求返還不當得利。查系爭房地登記名義人均為鍾瓊明，於鍾瓊明在101年3月19日死亡後，系爭房地於110年6月21日以繼承為原因登記由劉禕、鍾林渝、鍾林朋公同共有等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(二)），可知系爭房地於本件請求不當得利之期間即103年6月21日至109年8月5日均係登記為鍾瓊明或其繼承人所有，實無其他人所有之權利外觀。又建恆公司無法證明鍾王珊瑾係將系爭房地借名登記予鍾瓊明，而係以建恆公司與鍾王珊瑾間之法律關係作為占有

01 權源，亦未能證明建恆公司與系爭房地所有人鍾瓊明或其繼
02 承人間有何法律關係存在得作為建恆公司之占有本權，是建
03 恆公司於未與鍾瓊明或其繼承人間有系爭房地合法占有權源
04 之情況下，逕將系爭房地出租予第三人並收取租金而為使用
05 收益，實難認屬善意占有人，自不得依民法第952條規定就
06 系爭房地為使用、收益。因此，兩造既不爭執本件請求不當
07 得利期間之系爭房地租金均係由建恆公司所收受（見兩造不
08 爭執之事項(三)至(六)），建恆公司就26號1樓房屋所收受105年
09 1月1日起至109年4月15日之租金合計為2,240萬7,562元【各
10 期間租金詳如附表編號1所示（自103年6月21日起至104年12
11 月31日止之部分業經論述及判斷如前，原告就該部分係本於
12 系爭租約法律關係及繼承法律關係而為請求，故無須於此部
13 分論斷），計算式：596萬7,562元+1,056萬元+480萬元+
14 108萬元=2,240萬7,562元】、就26號2樓房屋所收受103年6
15 月21日起至109年4月15日之租金合計為1,676萬1,150元（各
16 期間租金詳如附表編號2所示，計算式：20萬元+480萬元+
17 590萬4,000元+585萬7,150元=1,676萬1,150元）、就26號
18 3樓房屋所收受106年8月6日起至109年8月5日之租金合計為4
19 00萬5,000元（各期間租金詳如附表編號3所示，計算式：14
20 4萬元+256萬5,000元=400萬5,000元），故建恆公司就系
21 爭房地所收受之租金合計4,317萬3,712元（計算式：2,240
22 萬7,562元+1,676萬1,150元+400萬5,000元=4,317萬3,71
23 2元），均屬無法律上原因而受有利益，並致鍾林渝、鍾林
24 朋有損害，則鍾林渝得依民法第179條規定，請求建恆公司
25 給付4,317萬3,712元予鍾林渝、鍾林朋公同共有。

- 26 4. 另建恆公司抗辯其為鍾林渝、鍾林朋管理系爭房地，增加租
27 賃管理必要成本及稅費負擔，本件不當得利之請求未扣除建
28 恆公司支出之修繕費用及房屋稅合計2,211萬1,807元而請求
29 全部系爭房地租金金額，與不當得利制度之立法精神有違，
30 自應於請求金額直接扣除之等語。惟不當得利法之制度目的
31 在於認定財產變動過程中受益者得保有所受利益之正當

01 性，如欠缺正當性，即矯正欠缺法律關係的財貨變動或保護
02 財貨歸屬，是於判斷不當得利返還範圍時，應以客觀上得利
03 人取得本應歸屬於受損人之權益作為返還之標的，至於得利
04 人因受領並持有不當得利期間就與不當得利相關之標的另行
05 支出之管理費用或維護成本，應屬得利人得否另依其他法律
06 關係向受損人主張權利之問題，與不當得利之返還範圍認定
07 並無關聯，則於計算不當得利返還數額時，無須扣除得利人
08 另行支出之管理費用或維護成本。是建恆公司此部分抗辯實
09 係其就系爭房地為使用、收益時，所另行支出之管理費用或
10 維護成本合計2,211萬1,807元，惟此與其所受領之不當得利
11 即租金4,317萬3,712元係屬二事，依據前開說明，應無須扣
12 除建恆公司另行支出之支出修繕費用及房屋稅，則建恆公司
13 此部分抗辯並不足採。

14 (五)、再按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人
15 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23
16 條第2項定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他人之權
17 利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損
18 害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人
19 者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民
20 法第184條亦有明文。復按主張侵權行為損害賠償請求權之
21 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100
22 年度台上字第328號民事判決意旨參照）。劉禕、鍾林渝主
23 張鍾瓊亮明知鍾瓊明過世後，系爭房地應由原告共同繼承，
24 卻仍繼續收取系爭房屋租金，甚至與承租人簽訂新租約，實
25 係故意侵害原告權利，應依民法第184條第1項、第2項負損
26 害賠償責任，又鍾瓊亮為建恆公司法定代理人，且掌控決定
27 建恆公司一切事務，故出租行為實際決定者為鍾瓊亮，應依
28 公司法第23條第2項規定與建恆公司負連帶賠償責任等語。
29 惟此為被告所否認，並以前詞置辯，自應由原告就此部分有
30 利於己之事實，負擔舉證之責。惟原告除以建恆公司之經濟
31 部商工登記公示資料外，並無提出其他證據，證明鍾瓊亮以

01 建恆公司法定代理人之身分，掌控決定建恆公司一切事務，
02 故出租行為實際決定者為鍾瓊亮等事實為真，則難僅以前開
03 登記資料逕認鍾瓊亮濫用建恆公司之獨立法人格侵害系爭房
04 地之所有人之權利。又建恆公司將系爭房地出租所得之利益
05 即致鍾林渝、鍾林朋所受之損害，亦因依民法第179條規定
06 請求建恆公司返還不當得利已充分評價及填補之，本件原告
07 就其主張鍾瓊亮應單獨或被告須連帶負擔侵權行為責任部
08 分，並未提出除請求建恆公司給付不當得利外，仍得再行請
09 求被告依侵權行為法則賠償之適法依據，則原告依民法第18
10 4條、公司法第23條第2項規定，請求鍾瓊亮單獨或被告連帶
11 賠償4,555萬7,045元，應屬無據。

12 (六)、末按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中
13 一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲
14 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期
15 未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1定有明
16 文。又公司共有債權人請求債務人履行債務，係公司共有債
17 權之權利行使，除依其公司關係所由規定之法律或契約另有
18 規定者外，依民法第831條準用同法第828條第3項之規定，
19 應得全體公司共有人之同意行使之（最高法院112年度台上
20 字第1953號民事判決參照）。參照民事訴訟法第56條之1之
21 立法目的僅在於解決訴訟當事人適格欠缺之程序問題，尚不
22 及於公司共有物之其他處分或權利行使行為之實體問題。公
23 同共有人間若僅因意見不同，而就公司共有物之權利行使，
24 無法取得全體公司共有人之同意者，縱部分公司共有人提起
25 訴訟行使權利，並已依民事訴訟法第56條之1規定追加其餘
26 公司共有人為原告，然此僅係滿足訴訟法上當事人適格之要
27 求，仍應回歸民事實體法之規定審視公司共有債權行使是否
28 於法有合，否則無異漠視持不同意見之公司共有人之權利，
29 並使民法第828條第3項規定形同具文，自非妥適。經查，本
30 件係由劉禕、鍾林渝提起本件訴訟，因其等係本於公司共有
31 債權請求被告給付，屬公司共有債權之行使，而鍾瓊明之繼

01 承人除其等外尚有鍾林朋，依民事訴訟法第56條之1規定請
02 求本院裁定追加鍾林朋為原告，本院命鍾林朋於一定期間內
03 追加為原告之裁定亦已確定，故鍾林朋視為已一同起訴，滿
04 足訴訟法上當事人適格之要求，則應判斷本件公司共有債權
05 之行使是否與民法第828條第3項規定相符。惟查，鍾林朋於
06 本件訴訟程序中，自始至終均表明其不同意提起本件訴訟，
07 強行將其列為原告違反個人意志，亦不同意劉禕、鍾林渝為
08 本件公司共有債權之權利行使等語（見本院卷一第361至363
09 頁、本院卷三第3頁、本院卷四第173、189至191頁、本院卷
10 六第107至112頁），堪認鍾林朋已具體表明其不同意本件公
11 司共有債權之行使。是前開租金給付之債權為劉禕、鍾林
12 渝、鍾林朋公司共有，前開不當得利之債權為鍾林渝、鍾林
13 朋公司共有，在未另有法律規定或契約約定之情形下，依民
14 法第831條準用同法第828條第3項規定，理應由全體公司共
15 有人同意始得行使，惟鍾林朋已明示不同意，此亦不因鍾林
16 朋業經裁定命追加為原告而有影響，縱認劉禕、鍾林渝、鍾
17 林朋基於繼承法律關係對於建恆公司有前開租金債權5萬4,5
18 16元，以及鍾林渝、鍾林朋對於建恆公司有前開不當得利債
19 權4,317萬3,712元存在，然依據前開說明，劉禕、鍾林渝行
20 使本件公司共有債權實與民法第831條準用同法第828條第3
21 項規定不符，則在鍾林朋不同意行使本件公司共有債權之情
22 形下，劉禕、鍾林渝依系爭租約及繼承法律關係，請求建恆
23 公司給付5萬4,516元予劉禕、鍾林渝、鍾林朋公司共有，以
24 及鍾林渝依民法第179條規定，請求建恆公司給付4,317萬3,
25 712元予鍾林渝、鍾林朋公司共有，均屬無據。另劉禕、鍾
26 林渝如欲透過訴訟程序使建恆公司履行前開債務，得另行依
27 法使其等與鍾林朋間因繼承鍾瓊明遺產所生公司共有法律關
28 係終止，以免除民法第831條準用同法第828條第3項需全體
29 公司共有人同意始得行使權利之限制。至於建恆公司有關依
30 民法第179條規定，以支出修繕費用及房屋稅合計2,211萬1,
31 807元，與原告本件請求抵銷之抗辯部分，因原告本件請求

業經本院認屬無據如前，即無再予審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3條約定及繼承之法律關係、民法第179條、第184條第1項及第2項、公司法第23條第2項規定，請求建恆公司應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公司共有；鍾瓊亮應給付4,555萬7,045元，及其中90萬元自111年6月17日民事追加被告暨準備理由六狀繕本送達翌日起、其餘4,465萬7,045元自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公司共有；被告應連帶給付4,555萬7,045元，及其中90萬元部分，建恆公司自起訴狀繕本送達翌日起、鍾瓊亮自111年6月17日民事追加被告暨準備理由六狀繕本送達翌日起，及其餘4,465萬7,045元部分，被告均自112年2月17日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，並均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告全體公司共有；前三項給付，如有任一被告為全部或一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務，均為無理由，不應准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、末按共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用；訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未追加者，視為已一同起訴。第1項及第3項情形，如訴訟費用應由原告負擔者，法院得酌量情形，命僅由原起訴之原告負擔，民事訴訟法第85條第2項、第56條之1第1項、第5項分別定有明文。查鍾林朋因本院裁定命其追加為原告而視為已一同起訴，然其自始至終均稱不同意提起本件訴訟，劉

01 禕、鍾林渝之本件請求亦因鍾林朋之不同意致使公司共有債
02 權之行使與法不符而屬無據，依民事訴訟法第85條第2項規
03 定，原告原應連帶負擔本件訴訟費用，惟若強令鍾林朋須一
04 併負擔，實有失平之處，則依據前開規定，應認本件訴訟費
05 用由劉禕、鍾林渝連帶負擔為適當。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第56條之1第5項、第85條
07 第2項。

08 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

09 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

10 法官 陳正昇

11 法官 林承歆

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

16 書記官 何嘉倫

17 附表：（元：新臺幣/日期：民國）

編號	租賃標的	請求期間	請求金額(含計算式，小數點以下無條件捨去)
1	26號1樓房屋	自103年6月21日起 至104年12月31日止	每月租金13萬×1/3月+每月租金13萬×18月=238萬3,333元
		自105年1月1日起 至106年1月15日止	每月租金47萬7,405元×12.5月=596萬7,562元
		自106年1月16日起 至108年1月15日止	每月租金44萬元×24月=1,056萬元
		自108年1月16日起 至109年1月15日止	每月租金40萬元×12月=480萬元
		自109年1月16日起 至109年4月15日止	每月租金36萬元×3月=108萬元
2	26號2樓房屋	自103年6月21日起 至103年7月15日止	每月租金24萬元×5/6月=20萬元
		自103年7月16日起 至105年3月15日止	每月租金24萬元×20月=480萬元
		自105年3月16日起 至107年3月15日止	每月租金24萬6,000元×24月=590萬4,000元
		自107年3月16日起 至109年4月15日止	每月租金23萬4,286元×25月=585萬7,150元
3	26號3樓房屋	自106年8月6日起 至107年5月5日止	每月租金16萬元×9月=144萬元
		自107年5月6日起	

01

		至109年8月5日止	每月租金9萬5,000元×27月＝256萬5,000元
--	--	------------	-----------------------------

(續上頁)