

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1270號

原告 鄧華球

訴訟代理人 謝宏明律師

王韋竣律師

被告 鄧華民

訴訟代理人 徐維良律師

上列當事人間請求交付款項事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰貳拾參萬零壹佰零參元，及自民國一百一十一年一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰肆拾壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰貳拾參萬零壹佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為臺北市○○區○○街0號之1一樓（下稱德惠街一樓房屋）及臺北市○○區○○街0號地下室（下稱德惠街地下室房屋，與前揭德惠街一樓房屋合稱德惠街房屋）之所有權人，並長期將德惠街房屋出租予他人收取租金，出租情形詳見附表一。然因原告長期在香港工作，遂自民國104年起，委託被告代為管理德惠街房屋並代收租金。嗣因訴外人即兩造之父鄧希禹病逝及新冠肺炎疫情，原告自110年起常住臺灣，遂決定自行管理德惠街房屋，並於000年0月間通知德惠街房屋之承租人，將改由自己直接收取租金。因被告多年來未曾交付代收租金共計新臺幣（下同）521萬2858元，原告

01 遂於110年3、4月起要求被告返還所有代收租金，然遭被告
02 所拒。又德惠街房屋業經鈞院110年度重家繼訴字第82號請
03 求分割遺產事件（下稱另案，刻由臺灣高等法院111年度重
04 家上字第118號審理中）判決認定為原告所有而非借名登
05 記，故非屬遺產，此情並由兩造母親另案說明在案，益徵德
06 惠街房屋為原告所有。是兩造間有委任關係之存在，被告應
07 交付原告代收之租金521萬2858元，縱認被告未受原告委
08 任，原告仍得依無因管理規定請求交付之。為此，爰依民法
09 第541條第1項規定、或依同法第173條第2項準用同法第541
10 條第1項之規定，擇一請求被告交付上開款項。

11 (二)就被告抗辯之陳述：

- 12 1.附表一編號1部分：被告不爭執有代收29期租金，故至少應
13 返還原告29期租金，至被告爭執其中1期租金已轉交鄧希
14 禹、4期租金調降為5萬元、承租人提前終止租約等部分則與
15 租約約定不符，亦未經被告舉證說明。縱被告確有與承租人
16 約定調降租金，然因此節未經原告同意，屬被告處理委任事
17 務之過失行為及逾越原告授權之行為所生之損害，被告仍應
18 就租金差額對原告負擔損害賠償。
- 19 2.附表一編號2部分：被告固主張承租人提前退租而僅收取5期
20 租金，惟與租約約定不符，應由被告負舉證責任。縱被告確
21 有與承租人約定調降租金，然因此節未經原告同意，屬被告
22 處理委任事務之過失行為及逾越原告授權之行為所生之損
23 害，被告仍應就租金差額對原告負擔損害賠償。
- 24 3.附表一編號3部分：被告固主張「承租人廖珈琪前手租客押
25 租保證金退12萬元，餘7000元」。惟廖珈琪與其後之承租人
26 葉約瑟有何關係，未見被告說明。被告主張押租金僅餘7000
27 元，未經被告舉證以實其說，不足為採。
- 28 4.被告固提出相關支出明細及單據，主張用以扣除其代收之租
29 金，惟縱被告欲主張其因管理德惠街房屋支出必要費用，而
30 欲從收取租金中加以扣除，則其得以扣除之費用，即應與德
31 惠街房屋有關，否則即無從主張扣除。原告抗辯理由如附表

01 二至五「原告抗辯」欄所示。原告僅同意被告得扣除除金額
02 共3萬5205元（計算式：157+178+120+31,750+3,000=35,20
03 5）。除此以外被告所提出之單據均與德惠街房屋無關，原
04 告均不同意扣除。

05 （三）並聲明：1.被告應給付521萬2858元予原告，及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
07 願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 （一）德惠街房屋為鄧希禹出資購得，並借名登記在原告名下，鄧
10 希禹購屋主要資金來源為被告薪資及購屋後出租之租金收
11 入。購屋後均由鄧希禹使用管理及出租，並保管所有權狀。
12 自104年末，被告代為管理德惠街房屋，收取租金，並支付
13 德惠街房屋之相關支出及父母親家中之開銷，迄至109年4月
14 1日鄧希禹逝世，仍持續管理收取租金。詎於000年0月間，
15 原告逕與德惠街房屋之承租人聯繫，並自110年3月及4月起
16 收取德惠街房屋租金。又被告除德惠街房屋外，尚有管理鄧
17 希禹借名登記於鄧華湘名下之臺北市○○區○○路000號2
18 樓（下稱民族東路房屋）、臺北市○○區○○街000巷00號1
19 樓（下稱撫遠街房屋）、新北市○○區○○路0段000○○00號
20 3樓之房屋（下稱板橋房屋），被告收取之租金均係代父親
21 為使用管理，相關租金收入除供各該不動產必要費用之支出
22 外，亦供兩造父母生活所需，故應以全部租金收入扣除全部
23 支出後之款項作為遺產進行分割，而非由原告1人訴請被告
24 交還。且德惠街房屋如附表一「被告抗辯」欄所示之租金收
25 入，尚應扣除支付兩造之父母家用、房屋用及其他相關開支
26 後。

27 （二）德惠街房屋、民族東路房屋、撫遠街房屋及板橋房屋之租金
28 收入均為父親鄧希禹之遺產，而就父親之遺產，目前由訴外
29 人即兩造大哥鄧華湘，對其餘繼承人即母親鄧潘安利、原告
30 及被告提出另案分割遺產之訴訟，相關遺產爭議自應於該訴
31 訟中處理，而非另提本訴；況另案已起訴受理在先，本件起

01 訴在後，本件有重覆起訴違反一事不再理之疑義。

02 (三)就本件應扣除金額之抗辯：

03 1.被告業已提出附表二撫遠街房屋、附表三板橋房屋、附表四
04 德惠街房屋、附表五民族東路房屋所載之相關支出明細及單
05 據，自得用以扣除其應交付代收之系爭租金。

06 2.就原告認不得扣除項目之抗辯：

07 (1)廣告費用：依附表四德惠街房屋支出明細，編號3之591廣
08 告費支出日期為104年10月份，可見於104年10月份信用卡
09 帳單之金額確為德惠街房屋之支出。

10 (2)油漆費用：施作油漆之師傅郭安順已證述有油漆之事實，
11 房屋於收回出租聘請油漆工施作油漆屬必要性支出。

12 (3)台電帳單：此為建物之電費支出，為管理支出之必要費
13 用，被告墊付自得主張扣除，德惠街房屋出租時使用之電
14 費高出40倍之多，此亦證原告對房屋之使用管理狀況不清
15 楚，實際均為鄧希禹與被告為管理使用，可證德惠街房屋
16 確屬借名登記。

17 (4)仲介服務費：附表四編號21之仲介費用確為107年間出租
18 予租客張清泉之支出，行情亦約由出租人支付約1個月之
19 租金，此亦經房屋仲介公司函覆確認。

20 (5)頂讓費：附表四編號17所示之頂讓費，係因原承租人開店
21 新做裝潢和營業設備，嗣因故不再承租，雙方協議以30萬
22 元作價承購，再轉給下手租客使其以每月租金給付設備費
23 用，即附表一編號3承租人每月頂讓補貼2萬元，計付5
24 期，共10萬元；另附表一編號4承租人給付設備金18萬
25 元。

26 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請
27 准宣告免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 原告主張其自104年起至110年3月止，委託被告代為管理德
30 惠街房屋並代收租金共521萬2858元，縱認被告未受原告委
31 任，仍有無因管理規定之適用，故其自得依民法第541條第1

01 項規定、或依同法第173條第2項準用同法第541條第1項之規
02 定，擇一請求被告交付上開款項等情，為被告所否認，並以
03 前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷分述如下：

04 (一)德惠街房屋是否為鄧希禹借名登記在原告名下，而為鄧希禹
05 之遺產範圍？

06 1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
07 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
08 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與
09 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
10 契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名
11 登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105
12 年度台上字第1897號判決意旨參照）。查被告抗辯德惠街房
13 屋係鄧希禹出資購置，係借名登記在原告名下而存有借名登
14 記契約等情，為原告所否認，自應由被告就鄧希禹與原告間
15 成立借名登記契約之事實負舉證責任。

16 2.經查，本件德惠街一樓及地下室房屋皆於93年2月19日即登
17 記在原告名下之事實，有該等建物所有權狀在卷足參（見本
18 院110年度北司調字第1365號卷〈下稱司調卷〉第25、27
19 頁），首堪認定。被告雖抗辯該德惠街房屋係鄧希禹出資購
20 得，而鄧希禹購屋之主要資金來源為被告薪資云云，然僅提
21 出其從事遠洋貨櫃輪工作之薪資收入統計表附卷為據（見本
22 院卷第239至240頁），而無其餘金流憑證得以佐憑，復未就
23 鄧希禹出資情況及比例為任何具體舉證，依舉證責任分配原
24 則，自無足為對被告有利之認定。況不動產登記名義人通常
25 即為該不動產之實際所有權人，乃一般社會之常情，而不動
26 產之取得對價非由登記名義人支付，所涉原因非僅一端，或
27 為財務規劃與財產管理之便利而為之信託登記、借名登記、
28 脫法行為等關係，或係出於經濟考量而為之借款、合資等關
29 係，或係出於「情感因素而為之贈與」等關係，均屬一般社
30 會交易所常見，且依我國社會風俗，具一定資力之父母出錢
31 購買不動產贈與子女或資助子女購屋款項，於吾人生活經驗

01 中實屬常見，是縱若德惠街房屋為鄧希禹所出資，亦無從逕
02 認其與原告間就上開房屋成立借名登記關係。從而，本件被
03 告對原告與鄧希禹就德惠街房屋究竟於何時地、以何方式為
04 借名之要約、承諾，及意思表示合致等攸關借名登記契約成
05 立之要件事實，既未盡舉證責任，其所抗辯德惠街房屋為鄧
06 希禹借名登記在原告名下，係鄧希禹之遺產，應屬受理在先
07 之另案審理範圍，不得重覆於本件訴請云云，即無可採；原
08 告主張德惠街房屋為其所有，非屬遺產等語，為有理由。

09 (二)德惠街房屋若非成立借名登記關係，則原告就此收取租金係
10 為被告處理事務成立委任契約、抑或無因管理？

11 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條定有明文。次按當事人對契約必要之點
13 意思表示一致，契約始能成立，此觀民法第153條規定即
14 明。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所
15 須具備之特別要件，負舉證責任。再按稱委任者，謂當事人
16 約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任
17 人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於
18 委任人，民法第528條、第541條第1項各有明文。另未受委
19 任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示
20 或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172
21 條復有明文。準此，被告既僅自陳其係協助鄧希禹代管德惠
22 街房屋收取租金乙節（見本院卷第63頁），而否認原告主張
23 之事實，則原告自應就其主張兩造有約定由被告處理出租德
24 惠街房屋事務之委任契約要件事實，或有被告無法律上之義
25 務、有為他人管理意思而為原告管理出租德惠街房屋事務之
26 無因管理要件事實負舉證責任。

27 2.經查，德惠街房屋並未於鄧希禹與原告間成立借名登記關
28 係，確為原告所有等情，業如前(一)所述。又原告於104年1
29 1月至000年0月間陸續出租德惠街予承租人廖珈琪、張清
30 泉、葉約瑟、伊索國際有限公司（下稱伊索公司）之事實，
31 有各該房屋租賃契約書、公證書等件在卷足憑（見司調卷第

29至63頁），堪信為真。而兩造不爭執原告於上開期間因長期在香港工作，實際上係由被告處理德惠街房屋租金收取及等管理事務之情，原告固據此主張兩造就此已成立委任契約，然因被告始終堅稱係為鄧希禹而非為原告管理德惠街房屋並收取租金，復未據原告就被告有受其委任處理德惠街房屋租賃事務意思表示一致等節舉證以實其說，是原告主張兩造成立委任契約云云，即難憑採。惟兩造既無契約關係，被告無法律上義務，猶基於為他人管理事務之意思，而以有利於原告之方式管理德惠街房屋之租金收取等事務，則揆諸前揭說明，被告所為自該當於民法第172條規定之適法無因管理，從而原告此部分主張，要屬有據，為有理由。

(三)原告主張被告應交付代收德惠街房屋之租金，有無理由？若有，金額應為若干？

1.按民法第540條至第542條關於委任之規定，於無因管理準用之；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。民法第173條第2項、第541條第1項定有明文。故原告依此規定向被告請求給付其代原告收取德惠街房屋之租金，自屬有理。

2.被告代為收取德惠街房屋之租金數額共為若干？

(1)原告主張被告有於附表一所示租賃期間，向德惠街一樓房屋承租人廖珈琪收取租金共217萬6000元、向張清泉收取租金共54萬0358元、向葉約瑟收取租金共146萬0500元，另向德惠街地下室房屋承租人收取租金共103萬6000元，合計收取共521萬2858元等情（詳細理由、計算式均參附表一原告主張欄），而以上揭租賃契約書為證；被告則抗辯其雖有向上開承租人收取租金，惟實際收取之租金數額應如附表一被告抗辯欄所示等語，並提出與廖珈琪確認租金數額之LINE對話訊息暨所附簽認紀錄、張清泉支付租金簽認紀錄為據（見本院卷第461至465、471頁）。

(2)如前所述，原告既需對無因管理之要件事實負舉證責任，則其若要請求被告交付代收德惠街房屋之租金，自應就被

告確有收取承租人給付之租金數額之利己事實為證明，殊難僅以上揭租賃契約書上之租金記載遽予論斷被告收取金錢為若干。惟按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文；查原告未提出上揭租賃契約書以外之證據，亦未向本院聲請調查德惠街房屋承租人所交付租金之確切數額為何（見本院卷第375頁之言詞辯論筆錄），雖原應負舉證責任，然衡諸被告已自認有向德惠街房屋承租人收取如附表一被告抗辯欄所示之租金數額（見本院卷第104頁之言詞辯論筆錄、第420至422頁之民事答辯(四)狀內容），揆諸前開說明，原告就該等數額範圍即無庸舉證。從而，本院依此被告自認數額並佐以卷附事證，逐項認定被告代原告收取德惠街房屋之租金數額如附表一「本院判斷」欄所載，合計為468萬0500元。

3.被告抗辯如附表二至五所示應予扣除之費用，有無理由？

(1)按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項定有明文。而凡管理人管理事務，如斟酌一切與本人、管理人及事務之種類、性質等相關情事，客觀上足以認定係有利於本人者，即與民法第176條第1項所規定之「利於本人」之要件相符；至於其管理事務之結果是否確實有利於本人，尚非所問，以免管理人之權利取決於管理結果之成敗，使無因管理制度之規範功能染上射幸色彩（最高法院107年台上字第136號判決意旨參照），亦即管理事務利於本人，係指管理事務之承擔本身，對本人實質有利，客觀有利，而非指管理事務之實施結果而言。是被告抗辯如附表二至五所示之支出費用，即應依民法第176條第1項之規定判斷是否得請求原告償還而自應交還租金

01 中扣除之。

02 (2)經查，被告雖辯稱其得以附表二撫遠街房屋、附表三板橋
03 房屋、附表五民族東路房屋之支出扣除其應交付代收之系
04 爭租金等情，並提出相關支出明細及單據為證（見本院卷
05 第251至267、285至346頁），然核其主張係請求償還為本
06 人管理事務支出之必要或有益費用，則依前開民法第176
07 條第1項之規定，自應限於與本件管理德惠街房屋收取租
08 金等相關事務有關之範圍，是以，除附表四德惠街房屋之
09 扣除項目應進一步審酌外，被告上揭所辯原告應予償還扣
10 除之費用項目因與本件無涉，均非可採。

11 (3)附表四德惠街房屋所載之各項支出部分，若被告未提出單
12 據等為證明者，尚難認已盡舉證責任，均不得扣除，先予
13 敘明。而附表四編號4、11、26之油漆粉刷費部分，業據
14 證人即油漆師傅郭安順到庭結證明確（見本院卷第542至5
15 44頁），堪信為真，證人既已對原告提出之收據內容（見
16 本院卷第272頁）覈實其確有前往德惠街一樓房屋油漆粉
17 刷之情，則原告再就此空言爭執，自無所憑。又被告所辯
18 編號17之因承租人廖珈琪留有新裝修之火鍋店營業設備，
19 而由被告頂讓作價30萬元部分，經查乃被告盱衡當時廖珈
20 琪退租德惠街一樓房屋後之客觀環境，若予承接頂讓該生
21 財設備，將有利於其後欲經營火鍋店者之租賃意願，始支
22 付廖珈琪之夫陳怡安30萬元，此情有陳怡安親簽「立頂讓
23 書30萬元（含火鍋店所有設備）」之租賃契約書文字記
24 載、以及被告匯款予陳怡安之交易明細附卷可參（見本院
25 卷第467至469頁），故揆諸前揭說明，自足認定被告此舉
26 實質上有利於本人；況後續承租人張清泉及葉約瑟確有於
27 租金外多交付被告設備款之情形，亦據被告自承如附表一
28 編號2、3被告抗辯理由欄所示，從而此項乃被告為原告本
29 人支出必要或有益之費用，其請求扣除此頂讓費用，自屬
30 可採。其餘附表四被告抗辯之德惠街房屋如水電、瓦斯、
31 網路費、管理費、租屋仲介費、公證費等雜支費用，由本

01 院逐項判斷如附表四「本院判斷」欄所載（此外尚有附表
02 五編號126之德惠街一樓瓦斯費保證金，乃被告誤歸類於
03 民族東路項目中，應予納入），從而被告得依民法第176
04 條第1項請求原告償還予以扣除之費用共計為45萬0397元
05 （計算式：附表四合計44萬4397元+附表五編號第126項60
06 00元=45萬0397元）；逾此範圍，則屬無據。

07 4.由上，原告主張被告應交付代收德惠街房屋之租金為有理
08 由，經扣除被告管理出租事務支付費用後，被告尚應給付原
09 告423萬0103元（計算式：468萬0500元-45萬0397元=423萬0
10 103元）。

11 四、綜上所述，原告主張依民法第172條、同法第173條第2項準
12 用第541條第1項之無因管理法律關係，請求被告給付原告42
13 3萬0103元及自起訴狀繕本送達（於110年12月22日寄存送
14 達，111年1月2日發生送達效力，見司調卷第75頁之送達證
15 書）翌日即111年1月3日起至清償日止，按週年利率5%計算
16 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予
17 駁回。

18 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
19 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
20 之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應
21 予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
23 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
24 爰不一一論述，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
27 民事第三庭 法 官 楊承翰

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

