

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5788號

原告 曾敏

訴訟代理人 曹詩羽律師

被告 曾仲達

訴訟代理人 毛國樑律師

蔡佩嬛律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年3月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬元，及自民國一百一十三年五月十八
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四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖萬元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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3款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應給
付原告新臺幣（下同）36萬元，及自民事調解聲請狀送達翌
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給
付原告158萬3,333元，及自民事調解聲請狀送達翌日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自民國113年
6月1日起至114年6月1日止，按月給付原告6萬元及4萬7,867
元（見北司調字卷第7頁）。嗣訴狀送達後，最終變更聲明
為：(一)被告應給付原告15萬元，及自民事調解聲請狀送達翌
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給
付原告200萬2,000元，及其中158萬3,333元自民事調解聲請

01 狀送達翌日起、41萬8,667元自114年2月5日起，均至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息（見訴字卷第125、144
03 頁）。經核原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之
04 聲明，與首揭法條規定相符，應予准許。

05 二、原告主張：兩造間為姐弟關係，兩造之母親即訴外人曾琴於
06 105年9月26日死亡，其繼承人為其子女即兩造與訴外人曾淑
07 蓉，原告曾以被告及曾淑蓉為相對人，就曾琴之遺產分割乙
08 事聲請調解，並於106年12月19日調解成立，經本院作成106
09 年度家調字第150號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），調解
10 成立內容包括曾琴所遺門牌號碼臺北市○○區○○○路○段
11 00巷00號及00號房屋暨所坐落土地持分（下合稱系爭房地）
12 由兩造及曾淑蓉各分得應有部分3分之1，被告並同意自107
13 年1月1日起至立達企業股份有限公司（下稱立達公司）承
14 租、使用之終止日止，按月於每月10日前給付原告6萬元，
15 故原告就系爭房地之應有部分為3分之1，且被告就立達公司
16 承租使用系爭房地乙事，應按月給付原告租金6萬元，詎被
17 告就109年8月、110年7月、110年8月之租金各短少給付3萬
18 元，就109年10月之租金短少給付6萬元，故被告欠繳之租金
19 共計15萬元。又因立達公司為兩造之父母所創立，原告方同
20 意將系爭房地應有部分以低於市價許多之租金出租被告僅供
21 立達公司使用，未允許被告將系爭房地出租他人收取租金，
22 惟被告竟擅自將系爭房地另行出租台灣岸卡股份有限公司
23 （下稱台灣岸卡公司）、中和建設股份有限公司（下稱中和
24 建設公司）及中和紡織股份有限公司（下稱中和紡織公司）
25 收取租金，其中台灣岸卡公司已給付被告112年3月至114年3
26 月之租金共125萬元，中和建設公司已給付被告111年1月至1
27 14年3月之租金共51萬6,000元，中和紡織公司已給付被告10
28 9年11月至114年3月之租金共424萬元，則被告就前揭租金收
29 益共計600萬6,000元部分即構成不當得利，原告自得依民法
30 第179條規定，請求被告就上開租金收益按原告所有系爭房
31 地應有部分3分之1之比例計算，給付原告200萬2,000元。爰

01 依系爭調解筆錄所載調解成立內容（下稱系爭調解成立內
02 容）第三條約定、民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲
03 明：(一)被告應給付原告15萬元，及自民事調解聲請狀送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給
05 付原告200萬2,000元，及其中158萬3,333元自民事調解聲請
06 狀送達翌日起、41萬8,667元自114年2月5日起，均至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。

08 三、被告則以：兩造為姊弟關係，109年8月及10月之租金係經兩
09 造口頭約定分別將租金減半及免租，其原因被告已不復記
10 憶；而110年7月及8月之租金乃因適逢新冠肺炎疫情，原告
11 同意將租金減半，其中110年7月之租金扣除被告為原告代繳
12 之大樓管理費2萬1,400元後，被告於110年7月1日將應繳租
13 金餘額8,600元以現金存入原告帳戶中，110年8月之應繳租
14 金則由被告自行將面額3萬元之支票存入原告帳戶中，是被
15 告並無原告所指短少給付租金之情事。又兩造及曾淑蓉就曾
16 琴之遺產分割乙事調解成立時，除作成系爭調解筆錄外，另
17 於調解程序筆錄載明將系爭房地全部出租被告使用收益，迄
18 至被告經營之立達公司不再使用系爭房地時止，被告同意給
19 付原告自105年10月1日起至107年12月31日止之租金，除於1
20 06年12月31日前給付90萬元外，自107年1月1日起按月給付6
21 萬元，則以系爭調解筆錄搭配調解程序筆錄綜合觀之，足見
22 系爭房地依前開約定出租被告後，全部應由被告使用收益及
23 負責管理，不論被告如何使用、是否出租或出租何人收取若
24 干租金，原告均無權置喙，況原告自106年聲請調解時起迄
25 至本件起訴前，皆知悉被告將系爭房地再出租多家公司收取
26 租金，卻從未表示異議或要求分配租金，故被告將系爭房地
27 轉租第三人，並無不當得利可言，資為抗辯。並聲明：原告
28 之訴駁回。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告主張兩造及曾淑蓉就渠等母親即被繼承人曾琴之遺產分
31 割乙事調解成立，並作成系爭調解筆錄，依系爭調解成立內

容，曾琴所遺系爭房地由兩造及曾淑蓉各分得應有部分3分之1，被告並應自107年1月1日起按月於每月10日以前給付原告就系爭房地之租金6萬元；另被告分別自112年3月1日起、111年1月1日起、109年11月1日起，將系爭房地各出租予台灣岸卡公司、中和建設公司、中和紡織公司，並收取台灣岸卡公司所給付112年3月至114年3月之租金共125萬元、中和建設公司所給付111年1月至114年3月之租金共51萬6,000元、中和紡織公司所給付109年11月至114年3月之租金共424萬元等情，業據原告提出系爭調解筆錄、房屋租賃契約書等件為證（見北司調字卷第11至27頁），且為被告所不爭執（見訴字卷第29至31、144頁），足堪信為真實。

(二)又原告主張被告依系爭調解成立內容應按月給付原告租金6萬元部分，共計尚有15萬元未給付原告，且被告將系爭房地出租台灣岸卡公司、中和建設公司、中和紡織公司，已構成不當得利，應就該等租金收益按原告所有系爭房地之應有部分比例計算，給付原告200萬2,000元等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.原告請求被告給付積欠租金15萬元及遲延利息部分：

(1)按民事訴訟法第277條規定當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。所謂依其情形顯失公平，即嚴格遵守本條所定舉證責任分配之原則，有時於具體事件之適用上，難免發生舉證之困難，依客觀情形觀察，顯失公平，故許法官依誠實信用原則，酌定取捨證據之標準。若依當事人主張之事實，觀察其舉證並無重大困難，法官不得為本條但書規定之濫用（最高法院107年度台上字第2058號判決意旨參照）。

(2)依系爭調解成立內容第三條約定，被告自107年1月1日起，應按月於每月10日以前給付原告租金6萬元（見北司調字卷第12頁）。又原告主張被告就109年8月之租金僅給付3萬元；就109年10月之租金則未給付任何金額；就110年7月之

01 租金於扣抵被告代原告繳付之管理費2萬1,400元後，僅給付
02 8,600元；就110年8月之租金僅給付3萬元等情，業據原告提
03 出其用以收取上開租金所用帳戶之存摺內頁明細為據（見訴
04 字卷第63至64、67頁），被告就上開租金給付情形亦無爭
05 執，僅抗辯前揭月份之租金業經兩造合意減半或免租，然此
06 為原告所否認，則被告自應就其主張減租或免租等有利於己
07 之事實，負舉證之責任。茲分述如下：

08 ①109年8月及10月租金部分：

09 被告雖抗辯原告同意就109年8月租金減半收取，109年10月
10 租金則予以免收，惟被告就此節全未舉證以實說，無從採
11 憑。而原告固於事隔多年後向被告請求給付109年8月及10
12 月短少之租金，然衡以被告給付租金之方式乃自行將現金或
13 租金支票存入原告帳戶內，並非將現金或租金支票直接交付
14 原告，此為被告所承認（見訴字卷第116頁），且原告用以
15 收取租金之帳戶另有其他金流出入，有該帳戶存摺內頁明細
16 在卷可按（見訴字卷第61至68頁），再佐以被告自107年1月
17 開始按月給付原告租金後，多年來亦僅有109年8月及10月有
18 短少給付租金情事（至原告另主張被告就110年7月及8月租
19 金亦有短少給付情事，為本院所不採，詳如後述），則原告
20 就109年8月及10月租金並未全額收足乙事一時未察，尚與常
21 情無違，不能僅以原告多年來未向被告主張租金短少給付，
22 遽論109年8月及10月確有被告所稱減租及免租等情。又被告
23 就其所主張上開減租及免租之有利事實，依客觀情形觀察，
24 並無證據偏在原告一方之情形，難認其舉證有重大困難而顯
25 失公平，則被告另主張應依民事訴訟法第277條但書規定，
26 減輕或免除被告之舉證責任，自非可採。是依被告所舉事
27 證，既不能認定兩造就109年8月及10月租金各有減半收取及
28 免租之合意，而被告就109年8月租金僅給付3萬元，就109年
29 10月租金未付分文，已如前述，則原告請求被告給付所積欠
30 109年8月租金餘額3萬元、109年10月租金餘額6萬元，共計9
31 萬元，自屬有據。

01 ②110年7月及8月租金部分：

02 原告雖主張被告就110年7月及8月租金各短少給付3萬元，惟
03 被告就系爭房地除按月給付租金6萬元予原告外，並有按月
04 給付租金6萬元予兩造胞妹曾淑蓉，此為被告所自承（見訴
05 字卷第35頁），而曾淑蓉曾透過即時通訊平台LINE傳送訊息
06 予被告稱：「仲達哥，你的LINE通知已收到，關於7、8月公
07 司減租一半知會之事，因病毒之亂特殊情況，我和敏姐OK，
08 九月恢復如常，……」，被告則回以：「謝謝妳們的體
09 諒……」，有該對話紀錄存卷可佐（見訴字卷第97頁，下稱
10 系爭對話紀錄），復對照被告於110年7月1日以現金存入原
11 告帳戶110年7月租金8,600元，110年8月6日以票據存入原告
12 帳戶110年8月租金3萬元，於110年9月1日以現金存入原告帳
13 戶110年9月租金4萬7,600元，有原告帳戶存摺內頁明細附卷
14 可稽（見訴字卷第67頁），且被告主張其為原告代繳大樓管
15 理費2萬1,400元、1萬2,400元各自110年7月、110年9月租金
16 扣抵，為原告所不爭執（見訴字卷第115頁），可知被告存
17 入原告帳戶之110年7月租金8,600元加計因被告代繳大樓管
18 理費而扣抵之租金數額2萬1,400元，恰為曾淑蓉於系爭對話
19 紀錄中所稱110年7月租金減半後之金額3萬元；另被告給付1
20 10年8月租金3萬元後，就110年9月租金則存入原告帳戶4萬
21 7,600元，再加計因被告代繳大樓管理費所扣抵之租金數額1
22 萬2,400元，即為6萬元，亦核與曾淑蓉於系爭對話紀錄中所
23 稱7、8月租金減半後，9月回復正常租金乙情相符，足認曾
24 淑蓉於系爭對話紀錄確實有代原告向被告傳達原告同意110
25 年7月及8月租金減半之意，故被告抗辯110年7月及8月租金
26 因適逢新冠肺炎疫情，經原告同意減租一半乙事，所言非
27 虛。是被告就110年7月及8月租金既已各給付3萬元予原告，
28 即無短少給付租金之情事，原告就其已同意減租之部分再請
29 求被告給付，難認有據，無從准許。

30 (3)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法

01 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
02 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條
03 第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查依系
04 爭調解成立內容第三條約定，上開經本院認定被告尚未給付
05 原告之租金，均屬有確定期限之給付，故被告逾期迄未給
06 付，即應負遲延責任，是原告就上開經本院判命被告給付所
07 積欠租金9萬元部分，併請求自民事調解聲請狀繕本送達翌
08 日即113年5月18日（見北司調字卷第37、39頁）起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予
10 准許。

11 2.原告請求被告給付不當得利200萬2,000元及遲延利息部分：

12 (1)按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用
13 之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求
14 者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86年度台
15 上字第3042號判決要旨參照）。

16 (2)原告雖謂依系爭調解成立內容，被告按月給付原告租金6萬
17 元，僅能將系爭房地供立達公司承租使用，故被告將系爭房
18 地轉租第三人收取租金，即構成不當得利。惟系爭調解成立
19 內容第三條係約定：「曾仲達同意自民國107年1月1日起至
20 立達企業股份有限公司承租、使用之終止日止，按月於每月
21 10月以前給付曾敏新臺幣陸萬元（匯入曾每台新國際商業銀
22 行營業部第0000000000000000號帳戶）。」（見北司調字卷12
23 頁），以其文義觀之，並無原告所指系爭房地只可供立達公
24 司使用而不得轉租第三人之意，所謂立達公司承租、使用系
25 爭房地之終止日，僅係表明被告應按月給付原告租金6萬元
26 之訖日而已；復參以系爭調解筆錄作成當日之調解程序筆錄
27 （見訴字卷第43至45頁），原告於該聲請調解事件之代理人
28 僅表明：「……關於被繼承人曾琴所留遺產坐落門牌號碼臺
29 北市○○區○○○路0段00巷00號及00號房地，該房屋由曾
30 仲達承租並設立立達企業股份有限公司，曾仲達同意給付自
31 民國105年10月1日起至107年12月31日止之租金，給付方式

01 如下：……」、「上開租金部分，希望能由曾仲達申報所得
02 稅」等語，被告則回以：「同意。另外，如立達公司仍繼續
03 經營中，不管是我經營或我兒子經營，我仍會給付曾敏每月
04 陸萬元租金。」等語，雙方均未提及系爭房地可否轉租第三
05 人乙事，僅強調被告就系爭房地應給付租金予原告，且倘立
06 達公司持續經營中，被告之租金給付義務亦持續存在，則不
07 論系爭調解成立內容或調解程序筆錄，均難認兩造間合意就
08 系爭房地僅限立達公司承租使用而不得轉租第三人，遑論兩
09 造間已約定被告將系爭房地轉租第三人之效力為何。又依民
10 法第443條但書約定，租賃物為房屋者，除有反對之約定
11 外，承租人得將其一部分轉租於他人，既然系爭調解成立內
12 容及上開調解程序筆錄均不能認定原告有禁止被告將系爭房
13 地之一部分轉租他人之意，則被告將系爭房地之一部分轉租
14 於他人，亦無違反上開法律規定。況出租人是否同意承租人
15 轉租，依民法第443條第2項及土地法第100條第2款規定，應
16 僅生出租人可否以承租人轉租為由單方面終止租賃契約之問
17 題，在出租人未終止租約前，當事人間之租賃關係仍存在，
18 承租人就租賃標的物之使用收益，自非無法律上之原因而得
19 構成不當得利。故原告徒以被告將系爭房地之一部分轉租他
20 人收取租金，即謂該租金收益構成不當得利，於法自有未
21 合，原告據以請求被告給付不當得利200萬2,000元，當屬無
22 據，礙難准許。

23 五、綜上所述，原告依系爭調解成立內容第三條約定，請求被告
24 給付9萬元，及自113年5月18日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
26 為無理由，應予駁回。

27 六、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
28 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；並依
29 同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得
30 免為假執行。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料

，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

民事第七庭 法 官 黃珮如

以上正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

書記官 黃俊霖