

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1557號

原告 周興乾  
被告 周茂盛

訴訟代理人 唐行深律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣(下同)261,766元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔17%，餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告如以261,766元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：被告應返還原告165,000元，並自即日不得繼續收取門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）原告每月得收取之部分（店簡卷第7頁），嗣於本件審理中終變更聲明如原告聲明欄所示（本院卷第268、345頁），原告上開變更係本於其就系爭房屋所得收取利益之同一主張原因事實，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：系爭房屋原為兩造父親周鈞錫（已歿）所有，嗣因年老失修並為配合政府拓寬道路，於民國93年間由兩造及訴外人周月秋、周勝明之妻顏雪玉、周禎祥共5人各出資65萬元重新修建，每人各有1/5權利，並由5人全體決定將系爭房屋1樓出租，所收租金由共有5人平均分配（即原告可得分

01 成1/5)。嗣系爭房屋以被告名義出租，然被告並未將原告應  
02 得租金交付原告，顯有不當得利之情形。原告爰請求被告返  
03 還自111年4月5日至113年3月4日止，計算之不當得利190,98  
04 9元(計算式如附表一所示)，以及自113年3月5日起至同年9  
05 月26日被告已收取7個月之租金共計72,800元(租金以當月5  
06 日至次月4日為一個月租期，所收取租金之租期為113年3月5  
07 日至113年10月4日)，及如下聲明所示等語，並聲明：1.被  
08 告應給付原告190,989元。2.被告自113年3月5日起不得擅自  
09 收取原告每月應得之租金10,400元支配使用，其已收取之租  
10 金共72,800元(113年3月5日至113年9月26日，共7個月)應  
11 返還原告。自113年10月5日起原告按月自行收取應得1/5租  
12 金10,400元。113年11月4日租約期滿另訂租約，出租人務必  
13 並列原告，並加註原告應得1/5租金自行收取。

14 二、被告則答辯：

15 (一)系爭房屋係於93年間因道路拓寬原建物因而拆除，由兩造及  
16 周月秋、周勝明及周禎祥共5人各出資65萬所共同興建。

17 (二)於104年12月間由兩造及周月秋、周勝明、周禎祥5人共同出  
18 資向土地出賣人王威志以總價款約450萬元購買系爭房屋所  
19 坐落之新北市○○區○○段000○○000○○000○○000○○000  
20 地號共六筆土地(下稱系爭六筆土地)應有部分，相關購買  
21 事宜由原告出面與出賣人辦理，所有權則登記於被告名下。  
22 而土地價款除由出租系爭房屋之租金結餘款及兩造母親提供  
23 3萬元外，其餘款項係被告以個人所有位於臺北市興隆路1段  
24 房地向國泰世華銀行貸款450萬元中之350萬元支付，嗣後被  
25 告亦以個人名義向胞妹周紅紅借款，除原告外其他姐、弟均  
26 同意將系爭房屋租金收入優先償還被告貸款、借款。

27 (三)經計算原告就系爭房屋之出資額65萬元及就系爭房屋坐落土  
28 地之持權比，原告可得分配租金結餘款及分攤費用之比例為  
29 8.4%(本院卷第85頁)，且該比例業經除被告以外之其他系  
30 爭房屋出資人共同簽名確認同意，原告主張其得分配結餘款  
31 1/5，顯然有誤。以比例8.4%計算，原告就111年4月5日至1

01 13年3月4日止之租金及利息收益共1,066,046元，得請求之  
02 結餘為89,548元(尚未扣除必要費用，計算式：1,066,046元  
03  $\times 8.4\% = 89,548$ 元，元以下四捨五入，下均同)。

04 (四)原告所得租金應扣除費用453,226元(如附表二編號1至25所  
05 示)，被告應分擔部分為38,071元(計算式：453,226元 $\times 8.$   
06  $4\% = 38,071$ 元)。

07 (五)於111年4月1日至113年2月29日以系爭房屋租金餘額償還周  
08 紅紅貸款50萬元，分配至原告所取得新購土地持權成本為4  
09 2,000元(50萬元 $\times 8.4\% = 42,000$ 元)，即42,000元價值係  
10 以土地形式分配予原告。又於111年6月29日、111年12月29  
11 日、112年6月29日將房屋租金餘額分配予原告及其他權利  
12 人，每次均分原告3,688元(扣抵，無實際支付原告)，則  
13 原告已受分配金額為53,004元(42,000 + 3,688 + 3,688 + 3,  
14 688 = 53,004)。

15 (六)附表二編號26至32所示113年3月1日至113年5月31日實際支  
16 出費用共17,050元，113年6月至8月每月轉入5,000元共15,0  
17 00元至管理費戶頭，以及113年8月31日償還周紅紅貸款本金  
18 及利息共508,206元，應自原告所得請求之租金扣除。

19 (七)原告配偶即訴外人游裕敏先前負責記帳時，結餘公款共計8  
20 0,014元遲未交付下位負責記帳之顏雪玉，故原告尚積欠公  
21 款。

22 (八)系爭房屋租金結餘款每月除有固定支出費用，包括祭祀、房  
23 屋維修、稅負等，亦可能會有意外額外支出，故原告請求每  
24 月收取定額租金，所為請求顯無理由。再者，原告僅為房屋  
25 整建出資人之一，被告無法同意原告要求於113年11月4日後  
26 所訂租約列其為出租人之一等語。

27 (九)並聲明：原告之訴駁回。

### 28 三、得心證之理由：

29 (一)系爭房屋係由兩造及周月秋、周禎祥及另一人(原告陳稱為  
30 周勝明之妻顏雪玉、被告陳稱為周勝明)共5人各出資65萬  
31 元興建而成，並為未保存登記建物等情，為兩造所不爭執(

01 店簡卷第7、69至71頁，本院卷第50頁）。則原告既出資1/5  
02 興建系爭房屋，為房屋之起造人之一，原告就系爭房屋自享  
03 有1/5之權利，是就系爭房屋出租租金原告有1/5收益之權  
04 利，應堪認定。至被告雖抗辯：依系爭房屋及坐落土地之出  
05 資比計算，原告可得分配租金及分攤費用之比例為8.4%

06 （本院卷第85頁）等語，然房屋與坐落土地之收益實分屬二  
07 事，原告既有系爭房屋1/5之權利，就系爭房屋出租租金自  
08 享有1/5之收益權，與系爭房屋所坐落之土地無關。至原告  
09 所有系爭房屋是否無權占用他人土地而應負擔不當得利之責  
10 任，與其為房屋權利人而有收取租金之權利，係不同之法律  
11 關係。被告主張以系爭房屋及坐落土地之出資比綜合計算原  
12 告就系爭房屋所得受分配之租金比例，並無可採。

13 (二)關於被告抗辯原告應分擔如附表二編號1至25所示費用共計4  
14 53,226元部分，茲敘述如下：

- 15 1.附表二編號1至25所示費用原告應否分擔，本院之認定即如  
16 附表二所示。
- 17 2.關於附表二中被告抗辯依系爭房屋共有人106年7月9日會議  
18 紀錄第4項第1點，費用超過2,000元，多數人同意即可執行  
19 部分，經核會議紀錄內容為：「一、……。房租收入55,000  
20 元，自7月份起，每月撥管理費5,000元匯入游裕敏專戶，  
21 ……。四、除固定開支等預算項目外，採購部分，超出2,00  
22 0元時，依下列二步驟辦理：1、首先先看這項採購等有沒有  
23 必要，票票平等，多數人否定就不必執行。2、多數人認為  
24 有必要，還要看『管理費』裡有沒有預算，例如所需經費大  
25 於管理費，這項採購或修繕工程等就暫緩辦理，俟有經費再  
26 辦」等語（店簡卷第95頁），至多也僅認能認定與系爭房屋  
27 有關之採購及修繕工程項目，且係在「管理費」之範圍內，  
28 決定如何支出之協議。自上開會議內容，尚無從得出任何費  
29 用支付可經由系爭房屋共有人多數決即由系爭房屋出租之租  
30 金支付。被告以106年7月9日會議紀錄認無需得原告同意即  
31 可要求原告負擔費用，並無理由。

01 3.附表二編號24匯費共45元：

02 附表二編號24匯費共45元，依被告所主張及提出之證據資料  
03 (本院卷第127、129頁標註<sup>22</sup>處及本院卷第157頁明細表所  
04 示之分配金額)，為111年6月29日轉出5萬元(分配款4萬元  
05 +管理費1萬元)、111年12月29日(實際轉出日為111年12月  
06 27日)轉出分配款4萬元、112年6月29日轉出分配款4萬元，  
07 每次匯費為15元，共45元。而該3次分配為租金餘額之分配  
08 金額，每次均為43,688元，並記載現金支出4萬元，3,668元  
09 由應收原告款扣除。併依被告所陳，被告所謂分配予原告每  
10 次3,668元之金額並未實際給付原告，而係自原告應付款項  
11 中扣除，其他出資人部分則是有實際給他們金錢等語(本院  
12 卷第190頁)。則上開分配金額既非實際有匯付原告，自難  
13 認應由原告負擔匯費。

14 4.附表二編號25貸款還款利息(含匯費)共27,940元：

15 被告所抗辯應扣除之111年4月至113年2月貸款還款利息(含  
16 匯費)共27,940元，此為被告於111年8月24日匯款周紅紅  
17 (帳號：000000000000) 316,400元(內含本金30萬元、利  
18 息16,400元)、跨行費用15元，112年3月1日匯款32,260元  
19 (內含本金26,407元、利息5,853元)、跨行費用15元，112  
20 年8月29日匯款179,250元(內含本金173,593元、利息5,627  
21 元、匯費30元)，其中利息合計共27,880元(16,400元+5,  
22 853元+5,627元=27,880元)及匯費共60元(15+15+30=6  
23 0)，合計為共27,940元(見本院卷第127、129頁標示<sup>23</sup>  
24 處)。此部分款項，經原告主張：就系爭房屋所坐落系爭六  
25 筆土地購地款，被告以其名義向國泰世華銀行所為貸款，其  
26 前有同意由系爭房屋租金償還，然並未同意被告向周紅紅之  
27 借款由系爭房屋租金償還，故不應由原告負擔等語，被告則  
28 抗辯：被告向周紅紅貸款係用以還清國泰世華銀行貸款，僅  
29 債權人更換，債務風險及償還義務仍由被告承擔，在不損及  
30 各持權人利益下，更換債權人並無不妥等語。查原告當初同  
31 意由系爭房屋租金支付者為被告向國泰世華銀行之貸款，為

01 兩造所不爭執，至被告嗣改向周紅紅借款以償還國泰世華銀  
02 行貸款，對象不同，並非在原告當初所同意之範圍內，後亦  
03 未經原告同意，自無從自原告所得之租金中扣除被告對周紅  
04 紅之貸款債務。

05 (三)111年4月至113年2月返還周紅紅本金50萬元部分：

06 另就前開111年4月至113年2月所償還周紅紅借款本金共50萬  
07 元部分（即30萬元+26,407元+173,593元=50萬元），則同  
08 上述理由，自無從自原告所得之租金中扣除。

09 (四)被告抗辯：113年8月31日償還周紅紅貸款本金50萬元及利息  
10 8,206元（至113年8月累計利息8205.72元，本院卷第35頁）  
11 共508,206元，並將於113年8月24日匯款至周紅紅銀行帳戶  
12 （華南商銀三峽分行，帳號：00000000000-0）等語（本院卷  
13 第251頁），並提出112年8月25日與周紅紅之借據為證（本  
14 院卷第33至41頁），惟如上述，被告對周紅紅之借款債務並  
15 未經原告同意由租金中扣除，自不得自原告可得租金中扣  
16 除。

17 (五)關於被告抗辯原告應分擔如附表二編號26至32所示費用共計  
18 17,050元部分，茲敘述如附表二所示。

19 (六)關於被告抗辯113年6月至113年8月每月轉入5,000元至管理  
20 費戶頭共15,000元部分，查依106年7月9日會議紀錄：

21 「一、周茂盛應比照游裕敏專戶，新開立一周茂盛專戶，將  
22 房租押金匯入此一專戶保管。房租收入55,000元，自7月份  
23 起，每月撥管理費5,000元匯入游裕敏專戶，……」（店簡  
24 卷第95頁），可知系爭房屋共有人係約定每月撥付管理費5,  
25 000元至「游裕敏帳戶」，而非給付被告或匯入其他帳戶。  
26 而被告上開所主張之管理費15,000元並非匯至游裕敏帳戶，  
27 自不得向原告主張自租金中扣除。被告執系爭會議紀錄，認  
28 為匯至非「游裕敏帳戶」之管理費可從原告所得租金扣除，  
29 並無理由。至被告雖抗辯：於106年8月24日更換記帳管理員  
30 游裕敏，是因其拒付周紅紅就系爭房屋代墊之相關費用，眾  
31 人認為其不適任才予以更換，後由弟周勝明之配偶顏雪玉擔

01 任記帳管理員迄今等語，然上開會議既經全體共有人約定為  
02 匯入游裕敏專戶，原告所同意者即為游裕敏專戶，其他未經  
03 原告同意者，自不得向原告主張扣除。

04 (七)就被告陳述關於系爭房屋押金10萬元部分，查被告提出「預  
05 計還款完畢時程表」（本院卷第143頁），以租金收入帳戶  
06 銀行存款餘額，再計算房屋租金收入、支出費用、管理費及  
07 預計償還周紅紅借款數額，得出113年9月1日貸款還款完畢  
08 後帳戶餘額。因被告係以帳戶存款餘額作加減計算，而房屋  
09 押金10萬元將來需返還承租人，故先將帳戶存款餘額（內含  
10 押金10萬元）扣除押金10萬元為計算基礎。然本院計算原告  
11 可得租金，係以每月原告可分得1/5之房屋租金為計算基  
12 礎，與被告所稱租金收入帳戶之存款餘額無關，自無庸扣除  
13 房屋押金10萬元部分，併予敘明。

14 (八)就被告抗辯111年6月29日、111年12月29日、112年6月29日  
15 共三次各分配原告3,668元（本院卷第157頁）部分，被告並  
16 未實際給付原告，為被告陳明在卷（本院卷第190頁），自  
17 無從扣除。實則，原告主張108年1月1日迄今，原告均未有  
18 實際收到被告所給付租金分配金額，而被告亦不爭執此情  
19 （本院卷第190頁），是就原告本件所請求111年4月5日之後  
20 租期之租金，並未有已分配予原告者，堪予認定。

21 (九)游裕敏結餘公款部分：

22 被告抗辯游裕敏先前負責記帳時，結餘公款共計80,014元遲  
23 未交付下位負責記帳之顏雪玉，故原告尚積欠公款等語。經  
24 查，就游裕敏負責記帳時有結餘公款80,014元，為兩造所不  
25 爭執（本院卷第192、193頁）。再依106年7月9日會議紀  
26 錄，係約定自7月份起每月撥付管理費至游裕敏專戶，及106  
27 年6月底結餘款105,858元，併同7月初收支結餘款，於會議  
28 紀錄送出通過後一星期內移請游裕敏接辦；而游裕敏即擔任  
29 該會議之紀錄一職（店簡卷第95頁）。另當時結餘公款，亦  
30 確係於106年7月19日匯入游裕敏所開立之帳戶（店簡卷第47  
31 頁）。則上開關於房屋租金公款相關事宜之法律關係，應認

01 係成立於系爭房屋共有人即租金之收益權人及游裕敏之間，  
02 是關於游裕敏所負責管理之結餘公款，係游裕敏與租金之收  
03 益權人間之債權債務關係。是被告以游裕敏有結餘公款尚未  
04 交接，認為即屬原告積欠公款，於法尚難認為有據，是自不  
05 應由原告得請求之租金中扣除。至被告雖提出其前要求游裕  
06 敏將結餘公款匯入新任管理費記帳員顏雪玉所設立專戶，經  
07 游裕敏以line表示：「興乾（即原告）拿走銀行專戶存摺，  
08 所以，請逕洽興乾」（店簡卷第97至101頁），然銀行專戶  
09 存摺是否被原告取走一事，與原先游裕敏所負責管理、保管  
10 租金管理費公帳之法律關係誠屬二事，並不因此變更原有之  
11 法律關係。

12 (十)原告可向被告請求租金數額計算：

13 1.訴之聲明第1項：

14 系爭房屋係以被告為出租名義人，並由被告向承租人收取租  
15 金，有房屋租賃契約在卷可佐（店簡卷第277至299頁），復  
16 為被告所不爭執。又111年4月5日至113年3月4日之租金（含  
17 利息）共1,066,046元，為兩造所不爭執（本院卷第239、26  
18 7頁），而原告可分得之租金收益為1/5，已經本院認定如  
19 前，則原告就上開部分可分得213,209元（ $1,066,046 \div 5 = 213,209$ ），  
20 被告未將原告可分得之租金收益給付原告，為無  
21 法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，構成不當得  
22 利。另原告不爭執應負擔111、112年度房屋稅共484元（即  
23 附表二編號3、12合計共484元）及108至112年房屋稅共53,5  
24 55元（即附表二編號14至18合計53,555元），此部分應扣除  
25 1/5。就111、112年度地價稅部分（附表二編號5、20），雖  
26 與系爭房屋無關，而係系爭房屋所坐落土地所產生之費用，  
27 然因被告抗辯應予扣除，原告亦同意其中屬系爭房屋共有人  
28 5人合資購得王威志系爭六筆土地持分部分所應負擔之地價  
29 稅可扣除，故就原告不爭執其中應負擔1/2（即2年度合計1  
30 6,990元）之1/5，亦應扣除。至111、112年度地價稅部分另  
31 1/2之地價稅，並非系爭房屋之必要費用，原告亦不同意扣

01 除，自無從自原告得請求之租金中扣除。以上開計算，原告  
02 就111年4月5日至113年3月4日之租金（含利息）可分得213,  
03 209元，扣除上開房屋稅及地價稅1/5即共14,206元【 $(484$   
04  $+53,555+16,990) \div 5=14,206$ 】，為199,003元。另原告  
05 又再扣除其配偶游裕敏銀行專戶公款其中8,014元，而請求1  
06 90,989元，惟如前述，游裕敏銀行專戶公款之款項為債務人  
07 「游裕敏」與公款款項權利人間之債權債務關係，原告主張  
08 扣抵，並無理由。是原告可請求199,003元，然其僅請求其  
09 中190,989元，為有理由，應予准許。則原告依不當得利之  
10 法律關係，請求被告給付190,989元，應予准許。

## 11 2.訴之聲明第2項：

12 ①原告訴之聲明第2項主張：被告自113年3月5日起不得擅自收  
13 取原告每月應得之租金10,400元支配使用，其已收取之租金  
14 共72,800元（113年3月5日至113年9月26日，共7個月）應返  
15 還原告。自113年10月5日起原告按月自行收取應得1/5租金1  
16 0,400元。113年11月4日租約期滿另訂租約，出租人務必並  
17 列原告，並加註原告應得1/5租金自行收取等語。查依房屋  
18 租賃契約書（店簡卷第293頁），本件113年9月26日言詞辯  
19 論終結日前，被告已收取113年3月5日至113年10月4日共7個  
20 月租期之租金（租金為每月5日支付當月5日至次月4日一個  
21 月租金），每月租金52,000元，合計為364,000元，應給付  
22 原告1/5即72,800元。又113年房屋稅10,114元（附表二編號  
23 31）為房屋之必要費用，原告應負擔1/5即2,023元。則原告  
24 可請求之金額為70,777元（ $72,800-2,023=70,777$ ）。

25 ②至原告訴之聲明第2項其中主張：被告自113年3月5日起不得  
26 擅自收取原告每月應得之租金10,400元支配使用；自113年1  
27 0月5日起原告按月自行收取應得1/5租金10,400元；113年11  
28 月4日租約期滿另訂租約，出租人務必並列原告，並加註原  
29 告應得1/5租金自行收取等語，因被告為房屋租賃契約之出  
30 租人（店簡卷第293頁），被告本得依該契約向承租人請求  
31 給付及收取租金，是原告主張被告不得收取其應得比例之租

01 金，依法無據；再原告並非上開租約之當事人，無權向承租  
02 人收取租金，是其聲明主張自113年10月5日起原告按月自行  
03 收取應得1/5租金10,400元，亦屬無據。再就原告主張113年  
04 11月4日租約期滿另訂租約，出租人務必並列原告，並加註  
05 原告應得1/5租金自行收取部分。查原租約終止後，被告是  
06 否另訂租約，出租人列何人或契約內容，為被告訂約之個人  
07 自由，原告就系爭房屋有1/5之權利，並非代表原告可要求  
08 被告若與他人就系爭房屋訂定契約時應如何為之，原告此部  
09 分主張，亦無所據。是以原告上開聲明均應予駁回。

10 ③據上，原告本件可請求被告給付之不當得利為261,766元（  
11 90,989+70,777=261,766），其餘聲明則應予駁回。

12 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付261,76  
13 6元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，  
14 應予駁回。

15 五、本判決所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1  
16 項第5款規定，應依職權宣告假執行，併依職權酌定相當擔  
17 保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
19 判決結果不生影響，爰不一一論列。

20 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如  
21 主文所示。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

23 民事第七庭 法官 黃愛真

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

28 書記官 林姿儀

29 附表一：

30

金額	計算式 (租金以當月5日至次月4日為一個月租期)	頁數
----	-----------------------------	----

(續上頁)

01

原告可分配之租金及利息	213,209元	(一)111年4月5日至111年11月4日： 4萬元 $\times 7 \div 5 = 56,000$ 元。 (二)111年11月5日至112年11月4日： 48,000元 $\times 12 \div 5 = 115,200$ 元。 (三)112年11月5日至113年3月4日： 52,000元 $\times 4 \div 5 = 41,600$ 元。 (四)利息2,046元 $\div 5 = 409$ 元	本院卷第239頁
應扣除之必要費用	14,206元	111年、112年房屋稅：484元 $\div 5 = 97$ 元 111年、112年地價稅1/2：16,990元 $\div 5 = 3,398$ 元 108年至112年補繳之房屋稅：53,555元 $\div 5 = 10,711$ 元	本院卷第239頁
目前游裕敏銀行專戶公款餘額	8,014元		本院卷第215頁
原告得請求之金額為：系爭房屋收益213,209元-應扣除費用14,206元-游裕敏銀行專戶公款餘額8,014元=190,989元			

02

03

### 附表二：

編號	被告主張分配前應扣除之費用項目	金額	證據頁數(本院卷)	被告主張扣除理由	原告主張	本院認定可扣除金額	本院認定之理由
111年4月15日至113年2月5日期間							
1	111年度維護墓園及清掃	3,000元	89頁(上)	1.於母親在世時，即已同意老家祭拜相關、房屋修繕相關、居住費用均由租金支出。 2.依106年7月9日會議紀錄第4項第1點(店簡卷第95頁)，費用超過2,000元，多數人同意即可執行。	未經原告同意，應由被告自行負擔	0	1.原告否認之前有同意左列費用由租金支出，被告未能舉證證明。 2.理由詳上貳三(二)2.，非多數人同意即可要求由租金負擔。 3.不屬於房屋必要費用。
2	掃墓午餐	1,080元	89頁(下)	同上	應由使用人付費	0	1.原告否認之前有同意左列費用由租金支出，被告未能舉證證明。 2.理由同上貳三(二)2.，非多數人同意即可要求由租金負擔。 3.不屬於房屋必要費用；況且，掃墓午餐

							亦不屬於被告所稱之祭拜必要費用。
3	111年度房屋稅	242元	91、93頁		同意扣除	242元	原告同意扣除
4	111偵22141偵查程序律師報酬	80,015元	95頁	因原告興訴支出，除原告外其餘兄弟姐妹同意列公帳	應由被告自行負擔	0	該偵查案件為原告主張被告侵占系爭房屋租金及系爭房屋坐落土地而提告被告(店簡卷第137頁)，被告委任律師之費用，並非系爭房屋必要費用。
5	111年度地價稅	16,990元	97頁		同意扣除1/2 (因被告主張從父親繼承而來之系爭六筆土地1/2全部為其一個人所有，故原告無需負擔該部分即1/2地價稅)	8,495元	扣除1/2，理由詳貳三(十)1。
6	111偵字22141再議程序律師報酬	80,030元	99頁	因原告興訴支出，除原告外其餘兄弟姐妹同意列公帳	應由被告自行負擔	0	同編號4理由。
7	112偵續字54偵查程序律師報酬	80,030元	101頁	因原告興訴支出，除原告外其餘兄弟姐妹同意列公帳	應由被告自行負擔	0	同編號4理由。
8	112年度維護墓園清掃	2,000元	103頁(上)	1.於母親在世時，已同意由老家祭拜相關、房屋修繕相關、居住費用均由租金支出。 2.依106年7月9日會議紀錄第4項第1點(店簡卷第95頁)，費用超過2,000元，多數人同意即可執行。	未經過原告同意，應由被告自行負擔	0	1.原告否認之前有同意左列費用由租金支出，被告未能舉證證明。 2.理由同上貳三(二)2，非多數人同意即可要求由租金負擔。 3.不屬於房屋必要費用。
9	112年度祭拜祖先供品	500元	103頁(中)	同上	已分家各自祭拜，費用應分開負擔	0	同上
10	112年度墓園來回車資	800元	103頁(下)	同上	已分家各自祭拜，各自攜眷屬掃墓，費用各自負擔	0	同上
11	111年至112年訴訟相關影印費	105元	105頁	因原告興訴支出，除原告外其餘兄弟姐妹同意列公帳	應由被告自行負擔	0	並非房屋必要費用。
12	112房屋稅	242元	107頁		同意扣除	242元	原告同意扣除
13	本院新店簡易庭112年度店司簡調	80,030元	109頁	因原告興訴支出，除原告外其	應由被告自行負擔	0	112年度店司簡調字356號即本

	字356號律師報酬			餘兄弟姐妹同意 列公帳			件訴訟起訴後之 調解案號。被告 因被提告而委任 律師，律師費並 非房屋必要費用。
14	補繳108年房屋稅	11,199元	111頁		同意扣除	11,199元	原告同意扣除
15	補繳109年房屋稅	10,895元	113頁		同意扣除	10,895元	原告同意扣除
16	補繳110年房屋稅	10,681元	115頁		同意扣除	10,681元	原告同意扣除
17	補繳111年房屋稅	10,512元	117頁		同意扣除	10,512元	原告同意扣除
18	補繳112年房屋稅	10,268元	119頁		同意扣除	10,268元	原告同意扣除
19	重陽祭拜供品	3,140元	121頁	1.於母親在世時 ，已同意由老家 祭拜相關、房屋 修繕相關、居住 費用均由租金支 出。 2.依106年7月9日 會議紀錄第4項第 1點(店簡卷第95 頁)，費用超過 2,000元，多數人 同意即可執行。	已分家，各自祭 拜，費用應分開 負擔	0	1.原告否認之前 有同意左列費 用由租金支 出，被告未能 舉證證明。 2.理由同上貳三 (二)2.，非多數 人同意即可要 求由租金負 擔。 3.不屬於房屋必 要費用。
20	112年度地價稅	16,990元	123頁		同意扣除1/2(因 被告主張從父親 繼承而來之系爭 六筆土地1/2全 部為其一人所 有，故原告無需 負擔該部分1/2 地價稅)	8,495元	扣除1/2，理由 詳貳三(十)1。
21	3樓馬桶水箱修繕	800元	125頁(下)	1.於母親在世 時，即已同意 老家祭拜相 關、房屋修繕 相關、居住費 用均由租金支 出。 2.依106年7月9日 會議紀錄第4項 第1點(店簡卷 第95頁)，費 用超過2,000 元，多數人同 意即可執行。	由被告及周紅紅 居住使用，應由 其等自行負擔	0	1.原告否認之前 有同意左列費 用由租金支 出，被告未能 舉證證明。 2.理由同上貳三 (二)2.，非多數 人同意即可要 求由租金負 擔。 3.3樓馬桶水箱 不屬於房屋必 要費用。
22	化糞池抽水肥清洗	4,000元	125頁(上)	同上	由被告及周紅紅 居住使用，應由 其等自行負擔	0	1.原告否認同意 由租金分擔， 被告未能舉證 證明。 2.理由同上貳三 (二)2.，非多數 人同意即可要 求由租金負 擔。 3.依原告所提證 據無從認定與

(續上頁)

01

							系爭房屋有關。
23	產險保費	1,692元	127頁	被告承擔貸款風險，需要擔保品(房屋)來確保有支付能力，擔保品保險為必要支出，其他兄弟姐妹均同意列入公帳	不知投保人及投保標的，原告不分擔	0	被告提出其存摺有「產險保費」1,692元之支出為證明(本院卷第127頁)，然經原告否認並主張不知該筆產險之投保人及投保標的。而被告未提出保單或其他證據資料證明投保人及投保標的，自無從認定與系爭房屋有關，且為必要費用。
24	租金收入戶頭轉入管理費戶頭匯費	45元	127、129頁	為支付款項或公帳間轉換所生，自應由公帳負擔	使用戶頭之人自行負擔	0	理由詳貳三(二)3。
25	111年4月至113年2月貸款還款利息(含匯費)	27,940元	137、139頁	貸款利率降低，且並未影響他人權益，其他兄弟姐妹均同意列入公帳	非國泰世華銀行之貸款，原告未同意負擔	0	理由詳貳三(二)4。
總計		453,226元					
113年3月1日至113年5月31日							
26	113年度維護墓園清掃	2,000元	147頁	1. 於母親在世時，已同意由老家祭拜相關、房屋修繕相關、居住費用均由租金支出。 2. 依106年7月9日會議紀錄第4項第1點(店簡卷第95頁)，費用超過2,000元，多數人同意即可執行。	自113年2月5日起被告不得擅自收取原告應得之租金收益支配使用，所有支出費用應經原告同意，此部分費用不得扣除。	0	1. 原告否認之前有同意左列費用由租金支出，被告未能舉證證明。 2. 理由同上貳三(二)2，非多數人同意即可要求由租金負擔。 3. 不屬於房屋必要費用。
27	維修墓碑桌面	1,000元	147頁			0	
28	113年度祭拜租先供品	600元	149頁(上)			0	
29	113年度墓園來回車資	700元	149頁(中)			0	
30	掃墓後三峽聚餐	2,600元	149(下)			0	
31	113年房屋稅	10,114元	151頁			10,114元	為系爭房屋必要費用，且原告前亦表示房屋稅及系爭房屋出租必要費用可以扣除(本院卷第52頁)，應予扣除。
32	113年訴訟相關影印費	36元	153頁	因原告興訴支出，除原告外其餘兄弟姐妹同意列公帳		0元	並非房屋必要費用
總計		17,050元					