

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1007號

上訴人 林伯鴻

林許秋子

林子沅

共同

訴訟代理人 徐慧齡律師

上訴人 林宇騰

林彙昇

被上訴人 李生

訴訟代理人 劉岱音律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年6月26日臺灣桃園地方法院106年度訴字第858號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，被上訴人為附帶上訴，本院於109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於：(一)命被上訴人給付逾新臺幣伍拾捌萬壹仟陸佰壹拾玖元本息予上訴人共同共有部分。(二)命上訴人於繼承被繼承人林萬富之遺產範圍內，連帶給付被上訴人新臺幣壹萬參仟玖佰壹拾參元本息部分。(三)該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：(一)上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人應自民國一〇八年二月一日起至民國一〇九年五月三十一止，按月將新臺幣貳萬柒仟伍佰元，及自民國一〇九年六月一日起至民國一一〇年一月三十一日止，按月將新臺幣貳萬陸仟伍佰元，暨分別自各該月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息給付予上訴人共同共有。

上訴人其餘上訴及追加之訴，被上訴人其餘附帶上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人連帶負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔百分之八十四，餘由上訴人連帶負擔。追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔百分之七十七，餘由上訴人連帶負擔。

原判決主文第一項(除廢棄部分外)及主文第二項應更正為(一)被上訴人應將新臺幣伍拾捌萬壹仟陸佰壹拾玖元，及自民國一〇六年十月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息給付予上訴人公司共有。(二)被上訴人應自民國一〇六年二月一日起至民國一〇八年一月一日止，按月將新臺幣貳萬柒仟伍佰元，及自各該月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息給付予上訴人公司共有。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1款定有明文。次按遺產屬於繼承人全體之公司共有，故就公司共有權利為訴訟者，屬固有必要共同訴訟，應由公司共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺（最高法院99年度台上字第610號判決意旨參照）。又在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人林伯鴻（下稱姓名）及原審原告林宇騰、林許秋子、林彙昇、林子沅（下分別稱姓名，合稱林宇騰等4人，與林伯鴻合稱上訴人）為林萬富之繼承人，依林萬富與被上訴人於民國97年1月4日簽立協議書（下稱系爭協議書）及繼承之法律關係，或不當得利及繼承之法律關係，起訴請求被上訴人給付上訴人自103年8月起至108年1月31日止，出租坐落桃園市○○區○○段00000地號土地上未辦保存登記門牌號碼桃園市○○區○○0000號建物，及該建物與坐落同段000-0地號土地上

門牌號碼同區〇〇〇〇-0號建物（下分別以地號及門牌號碼稱之）間防火巷（下稱系爭防火巷）如桃園市龜山地政事務所107年7月23日山地測字第1070005864號函附複丈成果圖（即附圖）所示編號A、B、C、D地上物（下合稱系爭防火巷建物）之租金半數，合計新臺幣（下同）150萬2,500元本息，及自106年2月1日起至108年1月1日止，按月給付上訴人2萬7,500元本息。原審為上訴人一部勝訴判決，林伯鴻就敗訴部分提起一部上訴，因本件標的屬上訴人公司共有之遺產，對於各繼承人必須合一確定，林伯鴻之上訴行為客觀上有利於他繼承人，效力自及於林宇騰等4人，應將其等併列為上訴人。又林伯鴻上訴原請求被上訴人再給付出租系爭防火巷建物之半數租金55萬2,413元本息，嗣減縮請求為53萬4,968元本息（見本院卷一第217頁）。另針對被上訴人因108年2月1日起至110年1月31日出租〇〇-0號建物，以及自106年5月1日至109年5月30日出租系爭防火巷建物收取租金半數，追加請求：（一）被上訴人應自108年2月1日起至110年1月31日止，按月將2萬7,500元，及分別自每月1日起按年息5%計算之利息給付予上訴人公司共有，（二）被上訴人應將18萬5,000元，及自109年6月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息給付予上訴人公司共有（見本院卷一第333頁、卷二第135至136頁）。被上訴人則附帶上訴請求為：上訴人應於繼承林萬富之遺產範圍內，再連帶給付被上訴人202萬9,783元，及其中186萬7,393元自107年2月1日起，其餘16萬2,390元（即原請求自107年2月1日起至108年1月1日止按月給付1萬3,533元部分）自108年2月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷二第135頁），核均屬減縮、擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、又上訴人擇一依被繼承人林萬富與被上訴人間系爭協議書與繼承之法律關係，或依不當得利與繼承之法律關係，起訴為請求（見原審卷一第322頁），雖已表明繼承法律關係，惟聲明並未併為公司共有之請求，上訴人於二審更正聲明為請

01 求被上訴人應將原起訴請求給付予上訴人公司共有（見本院
02 卷二第136頁），係屬法律上陳述之更正而非訴之變更。另
03 林宇騰、林彙昇經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核
04 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、上訴人主張：

08 (一)本訴部分：

09 林宇騰、林伯鴻、林彙昇、林子沅為林萬富之子女，林許秋
10 子為林萬富之配偶。林萬富與被上訴人於97年1月4日簽定系
11 爭協議書，約定坐落桃園市○○區○○段000000地號土地
12 （下稱000-00地號土地，系爭協議書誤繕為000-0地號）未
13 騰空交還林萬富前，雙方就坐落同段000-0（下稱000-0地
14 號，系爭協議書誤載為000-0地號）、000-0、000-0地號土
15 地（下均以地號稱之）之租金收入應予平分。被上訴人於10
16 3年8月間將00-0號建物以月租金10萬元出租訴外人東部微型
17 電機股份有限公司（下稱東部公司）；自103年9月20日起至
18 106年1月31日止出租予藝境有限公司（下稱藝境公司），每
19 月租金6萬5,000元；自106年2月1日起至108年1月31日止出
20 租予林信志，每月租金5萬5,000元；另被上訴人於103年9月
21 20日至106年4月19日間，將系爭防火巷建物出租宮廟使用，
22 每月租金3萬5,000元。惟被上訴人自103年8月起未再將上開
23 租金半數給付上訴人。爰擇一依繼承及系爭協議書之約定或
24 繼承及不當得利之法律關係，求為命被上訴人給付150萬2,5
25 00元本息予上訴人公司共有；及自106年2月1日起至108年1
26 月1日止，按月給付2萬7,500元本息予上訴人公司共有之判
27 決。並願供擔保請准宣告假執行。

28 (二)反訴部分：

29 林萬富、第三人林萬興與被上訴人均係林川之繼承人，000-
30 0地號土地原登記為林萬富與被上訴人共有，自林萬興於75
31 至80年間在其上興建00-0號建物後，歷經20餘年未曾對林萬

興主張無權占有，林萬興亦未曾給付租金，可見00-0號建物合法占用000-0地號土地。嗣林萬興欲取得林川生前購買興華段土地全部權利而放棄00-0號建物權利，於96年5月11日將之贈與林萬富與被上訴人共同取得，兄弟3人協商互換權利，可知000-0地號土地所有權人當然同意00-0號建物繼續使用基地，否則林萬富同意互換權利後，還須支付00-0號建物基地租金，顯非事理之常。又被上訴人與林萬富簽訂系爭協議書本意即係同意00-0號建物繼續存在000-0地號土地上，雙方並約定000-00地號土地上物清空後，00-0號建物所有權應移轉予被上訴人，而非拆除後返還土地，故00-0號建物有權占用000-0地號土地，要無不當得利。況被上訴人請求返還相當於租金之不當得利，就超過5年部分已罹於時效期間等語，資為抗辯。

二、被上訴人則以：

(一)本訴部分：

1.伊於103年9月20日將00-0號建物出租予藝境公司，租期僅至105年4月止，按月租金6萬5,000元計算，合計為123萬5,000元；於106年2月1日將00-0號建物出租予林信志，每月租金5萬5,000元，至107年1月共收租66萬元，合計189萬5,000元。然00-0號建物於96年6月至103年7月間係由林萬富辦理出租事宜，其中96年6月1日至101年3月31日間每月租金8萬4,000元，101年4月1日至103年7月31日間每月租金10萬元，共收取租金767萬2,000元，其半數扣除葉其瑩、李文州分別簽收之295萬3,513元、9萬980元後，林萬富尚短付伊79萬1,507元。又上訴人繼承林萬富於00-0號建物之應有部分，伊與訴外人李文州、李鴻德為該建物坐落000-0地號土地之所有權人，未同意林萬富或其繼承人得以00-0號建物無償占用000-0地號土地，李文州、李鴻德並已將其等就該土地得對第三人主張之債權全部讓與伊，上訴人應給付自97年1月5日起至107年1月間因00-0號建物使用000-0地號土地之不當得利202萬9,767元，及自107年2月1日起至108年1月1日止，按

01 月以1萬3,533元計算之不當得利。另上訴人應自108年2月1
02 日起至110年1月31日止，按月支付00-0號建物占用000-0地
03 號土地之不當得利1萬3,533元。伊主張均與上訴人請求相抵
04 銷。

05 2.系爭協議書約定租金收益，係為處理被上訴人與林萬富共有
06 000-0、000-0、000-0地號土地上由林萬興興建而贈與林萬
07 富、被上訴人共有之桃園市○○區○○00000號（下以門牌
08 號碼稱之）、00-0、00-0號建物（下合稱系爭3棟建物）之租
09 金收益，系爭防火巷建物並非林萬興贈與標的，該部分租金
10 收益非系爭協議書所約定應均分租金範圍。若認系爭防火巷
11 建物收益亦屬系爭協議書約定均分租金範圍，則以系爭防火
12 巷建物占用000-0地號、000-0地號土地，自103年9月20日起
13 至109年5月間收益之不當得利合計34萬4,846元，與上訴人
14 請求防火巷租金收入相抵銷。又伊因系爭防火巷建物屋頂破
15 舊漏水，支出修繕費29萬6,800元，為00-0號建物支出電錶
16 申請及開關箱裝置工程費16萬821元，修繕系爭3棟建物之自
17 來水管線支出工程費16萬7,000元，皆屬為共有物修繕支
18 出，上訴人依民法第822條規定應負擔其中半數，亦主張與
19 上訴人請求租金收益抵銷等語，資為抗辯。

20 (二)反訴部分：

21 伊以租金差額、不當得利債權與上訴人請求94萬7,500元租
22 金分配為抵銷後，上訴人尚應連帶給付伊188萬1,306元，及
23 自107年2月1日起至108年1月1日止按月以1萬3,533元計算之
24 不當得利，爰依系爭協議書、不當得利、債權讓與及繼承之
25 法律關係，求為命上訴人連帶給付伊188萬1,306元本息，及
26 自107年2月1日起至108年1月1日止，按月連帶給付1萬3,533
27 元本息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

28 三、原審就本、反訴部分為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，
29 林伯鴻不服，提起一部上訴，並為聲明之減縮及追加。被上
30 訴人則就其敗訴部分，提起附帶上訴（關於上訴人請求被上
31 訴人給付103年5月租金2,381元敗訴部分，及被上訴人以10

01 5、106年房屋稅半數合計7,532元與上訴人於原審請求租金
02 抵銷部分，未據上訴人聲明不服，非本院審酌範圍，下不贅
03 述）。上訴人上訴、追加及答辯聲明：(一)原判決關於：1.駁
04 回上訴人後開第二項之訴部分。2.命上訴人給付部分，均廢
05 棄。(二)上開廢棄部分：1.被上訴人應再將53萬4,968元，及
06 自106年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，給
07 付予上訴人公司共有。2.被上訴人在第一審之反訴及假執行
08 之聲請均駁回。(三)追加部分：1.被上訴人應自108年2月1日
09 起至110年1月31日止，按月將2萬7,500元，及分別自該月1
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息給付予上訴人公司
11 共有。2.被上訴人應將18萬5,000元，及自109年6月23日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息給付予上訴人公司共
13 有。(四)被上訴人之附帶上訴駁回。被上訴人之附帶上訴及答
14 辯聲明：(一)原判決關於：1.命被上訴人給付部分。2.駁回被
15 上訴人後開第二項之訴部分，均廢棄。(二)上開廢棄部分：1.
16 上訴人在第一審之訴駁回。2.上訴人應於繼承林萬富之遺產
17 範圍內，再連帶給付被上訴人202萬9,783元，及其中186萬
18 7,393元自107年2月1日起，其餘16萬2,390元自108年2月1日
19 起均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人之上訴
20 及追加之訴均駁回。

21 四、上訴人主張被上訴人應依系爭協議書之約定，給付上訴人00
22 -0號建物及系爭防火巷建物出租收益半數等情，為被上訴人
23 所否認，並以前詞置辯。經查：

24 (一)林萬富與被上訴人於97年1月4日簽立系爭協議書，協議分配
25 雙方共有由其等父親林川贈與坐落重測前桃園縣○○鄉○○
26 段000地號土地，約定由被上訴人取得000-0、000-0地號土
27 地全部，000-0、000-00地號土地則由林萬富取得，第5點並
28 載明：「雙方同意000-00地號（誤載為000-0地號）土地未
29 騰空交還乙方（即林萬富）前000-0（誤載為000-0地號）、
30 000-0、000-0地號之收入租金由雙方平分」等語。又00-0號
31 建物坐落000-0地號土地上，林萬富於105年7月26日死亡，

上訴人為林萬富之繼承人等情，有系爭協議書、現場照片、地籍圖、戶口名簿、繼承系統表可查（見原審卷一第3頁、107至109頁、325至329頁），是上訴人依系爭協議書及繼承法律關係，請求被上訴人給付出租00-0號建物租金半數予上訴人公司共有，即非無據。

(二)茲就上訴人請求00-0號建物租金金額析述如下：

1.103年8月租金5萬元部分：

(1)103年7月31日以前係由林萬富辦理00-0號建物出租事宜，103年8月後改由被上訴人辦理等情，為被上訴人所不爭執（見原審卷一第395至396頁）。依兩造不爭執出租00-0號建物予東部公司之廠房租賃契約書所載，租賃期限自102年5月1日至104年4月30日，每月租金10萬元（見原審卷一第280至282頁），以及被上訴人於103年9月20日將00-0號建物出租予藝境公司，有房屋租賃契約書可佐（見原審卷一第308頁），堪認東部公司係承租並繳付租金至103年8月底止。被上訴人雖辯稱東部公司承租至103年7月，惟未能提出相關證據為證，自難採信。

(2)又00-0號建物自96年6月起出租東部公司，原約定每月租金為8萬4,000元，嗣調整為10萬元（含稅）等情，有廠房租賃契約書可查（見原審卷一第280至282頁、296至301頁），上訴人主張當時係由林萬富收取租金後轉交被上訴人之媳葉其瑩簽收等情，並提出載明97至100年間租金為36,559元至4萬元不等、101年至103年租金為4萬6,125元至4萬7,589元不等，經被上訴人之媳葉其瑩按月簽收之租金紀錄（見原審卷一第416至420頁），及載明「東部微型結清款項」、「TOTAL：90,980元 於104年2月6日結清」等語，經李文州簽名確認之單據（見原審卷一第421頁）為證。且證人即林宇騰之配偶劉雅玲證稱：出租00-0號建物租金係依據系爭協議書由林萬富與李生一人一半，費用也是一人一半，所謂費用是請會計記帳之勞務費、代購發票費用、匯款扣錢、寄發票郵資，再加上稅務費用等，故會產生一些零錢，林萬富與被上

訴人係因東部公司要求，特別成立大宇企業社以便與東部公司簽訂租賃契約，第一份合約是以被上訴人、林萬富名義簽訂，租期自96年6月1日至99年5月31日，第二份租約改成大宇企業社名義簽訂，租期自97年3月1日至100年2月28日，伊自97年5月後代收租金，租金轉交給葉其瑩時每一筆都有算給她看、請她點收，也有簽名，也有問被上訴人與大伯母對收到租金金額有無疑問，她都說沒有，另伊收租金有開發票給房客，原本租金是8萬4,000元，伊開稅外加的8萬元發票給房客，101年4月間對方會計打來說被上訴人有跟他們調漲房租，說漲到10萬元，伊就開10萬元發票，但對方又說要含稅，所以伊又重開10萬元含稅的發票給房客，後來有與李文州結清等語（見原審卷二第41至44頁）；證人葉其瑩則證稱：伊有簽名於上開租金紀錄，簽名意思是有收到這筆錢，因伊開檳榔攤，找到伊較方便，劉雅玲按月拿現金來，請伊轉交給被上訴人，伊收錢時會點收款項等語（見原審卷二第19至20頁）；證人李文州亦證稱：伊有簽署上開記載「TOTAL: 90,980元 於104年2月6日結清」等語之單據，其上「東部微型結清款項」、「於104年2月6日結清」等語是林宇騰他們寫的，簽名是伊簽的，伊把金額轉交給被上訴人等語（見原審卷二第16、17頁），堪認兩造於96年6月至103年7月間係約定出租東部公司之租金，應扣除稅額、雜費等後，剩餘半數方交付被上訴人收受。又依上訴人提出101年4月2日開立統一發票記載扣除稅金後租金數額為9萬5,238元（見原審卷二第48頁），是上訴人請求被上訴人給付103年8月之租金半數4萬7,619元（ $95,238 \text{元} \div 2 = 47,619 \text{元}$ ），為有理由。

2.103年9月20日至106年1月31日租金91萬元部分：

上訴人固主張被上訴人自103年9月20日起至106年1月31日期間，以每月6萬5,000元將00-0號建物出租予藝境公司云云，然被上訴人則以藝境公司僅承租至105年4月止，並提出與藝境公司簽訂房屋租賃契約書、104年、105年所得資料清單為

證（見原審卷一第308至310頁、本院卷一第243頁），查依上開租賃契約記載，被上訴人與藝境公司約定租期自103年9月20日起至105年9月19日，且被上訴人於105年間自藝境公司取得租金申報總額為26萬元（即4個月租金），上訴人又未能提出其他證據證明被上訴人於105年4月後至106年1月期間仍將00-0號建物出租藝境公司，其請求被上訴人給付103年9月20日至105年9月19日租金半數61萬7,500元（計算式：6萬5,000元 $\times$ 19 $\div$ 2＝61萬7,500元），為有理由；逾此部分請求，為無理由。

3.106年2月1日至108年1月31日按月給付租金2萬7,500元部分：

00-0號建物於106年2月1日至108年1月31日間出租予林信志，每月租金為5萬5,000元等情，有房屋租賃契約書可查（見原審卷一第311至312頁），且為被上訴人所不爭執，是上訴人依系爭協議書約定，請求被上訴人自106年2月1日起至108年1月31日為止，按月給付租金半數2萬7,500元，為有理由。

4.追加108年2月1日至110年1月31日按月給付租金2萬7,500元部分：

又林信志自106年起開始承租00-0號建物，原本租金5萬5,000元，至108年1月後口頭約定續租，至109年8月3日仍承租中，租金自109年6月起調整為每月5萬3,000元，沒有約定要承租多久，業經林信志（改名為林杰穎）證述明確（見本院卷一第380至381頁），被上訴人未爭執與林信志間租賃契約於110年1月前期滿，是上訴人追加請求被上訴人給付108年2月1日起至110年1月31日林信志交付月租金半數，即非無據。則依林信志證述109年5月以前月租金為5萬5,000元，自同年月6月起調整為5萬3,000元，是上訴人追加請求被上訴人自108年2月1日起至109年5月31日止，按月給付2萬7,500元，自109年6月1日起至110年1月31日止，按月給付26,500元（53,000元 $\div$ 2＝26,500元），為有理由；逾此部分所為請

01 求，為無理由。

02 (三)茲就上訴人請求系爭防火巷出租金額析述如下：

03 1.查林萬興與林萬富、被上訴人均為林川之子，林萬興在000-
04 0、000-0、000-0地號土地上，分別興建00-00、00-0、00-0
05 號建物，並於96年5月間將系爭3棟建物均贈與林萬富與被上
06 訴人共有，系爭防火巷建物則占用000-0、000-0地號土地如
07 附圖A、B、C、D所示等情，有現場照片、地籍圖、贈與稅免
08 稅證明書可查（見原審卷一第107至109頁、404至406頁），
09 且經原審至現場履勘及囑託桃園市龜山地政事務所測量明
10 確，有勘驗筆錄及附圖可稽（見原審卷二第69至71頁、75至
11 76頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

12 2.上訴人雖主張系爭協議書約定均分租金範圍包含出租系爭防
13 火巷建物之租金云云，並提出於96年5月17日與東部公司簽
14 訂，租賃廠房包括「00-0、00-00號」建物之租賃契約（見
15 原審卷一第296至301頁），資以證明系爭防火巷建物於96年
16 5月間已存在且為該租賃契約出租標的云云，然觀諸大宇企
17 業社於102年5月1日與東部公司簽訂廠房租賃契約書，並無
18 「00-00號」之記載，租金還較96年間調漲萬餘元（見原審
19 卷一第280至282頁），尚難認96年租約出租範圍除00-0號建
20 物外，尚包含系爭防火巷建物，上訴人復未能提出其他證據
21 證明所謂「00-00建物」即系爭防火巷建物，則其等主張系
22 爭防火巷建物早於96年間已存在，故系爭協議書約定出租標
23 的及於系爭防火巷建物云云，即無可取。參以系爭協議書第
24 5點固約定「000-0、000-0、000-0地號之收入租金由雙方平
25 分」等語，實則，坐落000-0地號土地上00-00號建物係由林
26 萬富出租及收租，坐落000-0地號土地上00-0號建物則由被
27 上訴人出租及收租等情，業據林伯鴻、被上訴人陳明在卷
28 （見原審卷一第262、264、272至275頁），對照證人羅文宗
29 證稱：明正貿易股份有限公司初是向林萬興承租00-00、00-
30 0號建物，後來好像分財產，分別向林萬富與被上訴人承租
31 該兩間建物，但兩間租金一樣，向林萬興承租時，連同00-

01 0、00-00中間防火巷與外面空地一併承租，但未就防火巷約
02 定租金等語（見原審卷一第335至337頁），可知雙方關於00-
03 00、00-0號建物亦僅分配建物部分收益，未及於防火巷收
04 益。復審酌系爭協議書第10點：「當000-00地號騰空交還乙
05 方時，應即刻辦理000-0、000-0地號土地上物由甲方（即被
06 上訴人）取得全部，000-0地號上之地上物由乙方取得，所
07 生稅金各自負擔」之約定（見原審卷一第3頁），堪認被上
08 訴人與林萬富簽訂系爭協議書之真意，係以系爭3棟建物收
09 益半數，作為林萬富無法使用收益000-00地號土地之補償，
10 並以000-00地號土地騰空交還林萬富為終期，屆時雙方依約
11 應使彼此各自「取得」第10點所約定的地上物，即簽訂系爭
12 協議書時系爭防火巷建物應尚未存在，系爭協議書所欲均分
13 者專指上開土地上之地上物，否則以系爭防火巷建物橫跨00
14 0-0、000-0地號土地，另00-00、00-0號建物之間防火巷亦
15 有頂蓋而占用000-0、000-0地號土地，若該等防火巷建物於
16 簽訂系爭協議書時即已存在，衡情雙方豈有未就系爭防火巷
17 建物收益及權益歸屬為約定之理。雙方於系爭協議書簽訂
18 後，始在000-0、000-0、000-0地號土地上搭建建物，系爭
19 防火巷建物自不在系爭協議書第10點約定應由林萬富、被上
20 訴人各自取得之列，亦不適用協議書第5點出租收益分配之
21 約定。是上訴人請求被上訴人應將103年9月20日起至105年9
22 月19日、106年5月1日起至109年5月30日出租系爭防火巷建
23 物之租金與其均分，而請求被上訴人給付54萬2,500元、18
24 萬5,000元，即屬無據。

25 (四)關於被上訴人主張抵銷部分：

26 1.林萬富自96年6月1日至103年7月31日收取00-0號建物租金半
27 數部分：

28 查00-0號建物係由林萬富與被上訴人於96年6月共同出租東
29 部公司，且自97年6月起至103年3月止林萬富向東部公司收
30 取之租金，均由林萬富之媳劉雅玲轉交被上訴人之媳葉其瑩
31 簽收，103年4月至7月期間租金則轉交被上訴人之子李文州

01 簽收，已如前述，被上訴人雖抗辯林萬富自96年6月開始收
02 取租金，雙方未曾結算103年8月以前的租金，葉其瑩、李文
03 州並無代理其與林萬富或上訴人結算之意思表示云云。然被
04 上訴人自96年6月即知00-0號建物以每月8萬4,000元金額出
05 租東部公司，葉其瑩並自97年6月起按月簽收劉雅玲轉交金
06 額，未曾於簽收單上註記保留，且其所簽收的金額，並非每
07 月都是租賃契約約定租金金額，李文州在看過簽收單上載有
08 「東部微型結清款項」、「於104年2月6日結清」等字句後
09 簽名，被上訴人自97年6月至103年7月間超過6年的時間，透
10 過葉其瑩、李文川簽收款項，未曾提出異議，應認被上訴人
11 已默示同意103年7月31日以前關於東部公司之租金分配計算
12 方式應如上開簽收單所示，並已與林萬富結清款項，被上訴
13 人辯稱尚未結清款項，林萬富應再給付79萬1,507元云云，
14 即非可採。

15 2.被上訴人請求上訴人給付00-0號建物占用系爭土地相當於租
16 金之不當得利部分：

17 被上訴人主張其原為000-0地號土地應有部分80864/100064
18 之所有權人，林萬富則為其餘應有部分19200/100064之所有
19 權人，被上訴人之子李文州於97年3月3日自林萬富受讓該土
20 地應有部分19200/100064，李鴻德則於104年1月27日受贈被
21 上訴人之應有部分，嗣李文州、李鴻德將其對00-0號建物之
22 不當得利債權讓與被上訴人等情，固有上開土地登記謄本及
23 異動索引表、債權讓與同意書為證（見原審卷二第26至30
24 頁）。然查，關於林萬興於96年5月間將系爭3棟建物贈與林
25 萬富與被上訴人共有之原因，兩造不爭執係為被上訴人與林
26 萬富、林萬興、李宏仁及李仁務5兄弟無法協商如何分配林
27 川遺留興華段、警大段土地，林萬興為取得興華段重劃區土
28 地，故以系爭3棟建物與被上訴人及林萬富交換等語（見原
29 審卷一第400頁、本院卷一第57至59頁），堪認林萬富與被
30 上訴人共同取得00-0號建物係因兄弟3人協商互換權利之結
31 果，又系爭協議書係為補償林萬富不能使用000-00地號土地

而簽立，已如前述，以租金收益補償林萬富無法使用000-00地號土地之損失，雙方並載明事後由被上訴人取得00-0號建物之所有權，足認雙方同意00-0號建物得合法占有使用000-0地號土地，並就林萬富因系爭協議書分配土地、地上物所受損失，以均分系爭3棟建物收益租金方式為補償。衡情當無使林萬富取得00-0號建物應有部分無權占用000-0地號土地，破壞雙方協議之初衷，反令林萬富支付使用000-0地號土地對價之理；換言之，雙方於系爭協議書第5點約定租金收入由雙方平分，已考量雙方間關於000-00、000-0、000-0、000-0等地號土地與其上地上物情形為分配，即林萬富取得00-0號建物使用000-0地號土地之代價，已被計入林萬富所有000-00地號土地被占用之損失，及雙方均分租金收益中，被上訴人自不得就00-0號建物使用000-0地號土地之事實，再向林萬富或上訴人主張返還不當得利。嗣被上訴人將000-0地號土地應有部分轉讓李鴻德，林萬富原有000-0地號土地應有部分則轉讓李文州，揆之民法第425條之1規定法理，仍應推定林萬富所有00-0號建物應有部分有權占有使用000-0地號土地，並無不當得利可言。從而，被上訴人以00-0號建物占用000-0地號土地之不當得利與上訴人請求租金半數為抵銷，以及反訴請求上訴人給付此部分不當得利，均為無理由。

3.有關修繕電錶及開關箱、自來水管線、防火巷建物屋頂、防火巷鐵捲門馬達部分：

(1)電錶及開關箱16萬0,821元部分：

按共有物之管理，係指對於共有物之保存、改良及用益而言，除共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之外，其餘共有物之管理行為，原則上應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，觀於民法第820條之規定而自明。又所謂保存行為，係指以防止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制等為目的，以維持現狀之行為（最高法院82年度台上字第358號判決參照）。被上訴人辯

01 以其支出00-0號建物電錶申請及開關箱配置工程費16萬0,82
02 1元，固提出工程請款單為證（見本院卷一第245頁），然據
03 證人即承租人林信志證稱：剛開始承租的時候，工廠只有11
04 0伏特的電，沒有220伏特的電，所以才去申請電錶，費用總
05 共是16萬0,821元，但電桿到房屋的費用由伊與被上訴人各
06 付一半，室內費用伊付了9萬多元，具體付了多少要看單據
07 才知道等語（見本院卷一第381頁），可知00-0號建物電錶
08 申請及配置開關箱工程係被上訴人應承租人要求而施作，非
09 為維持00-0號建物現狀或防止毀損、滅失、價格低落或權利
10 喪失等目的之行為，自非保存共有物必要之修繕或其他行
11 為，被上訴人又未能證明其申請電錶、配置開關箱之行為業
12 經00-0號建物共有人過半數同意，揆之前開說明，自不得以
13 上訴人應分擔上開費用半數而為抵銷。

14 (2)修繕自來水管線16萬7,000元部分：

15 ①被上訴人主張系爭3棟建物因00-0號建物旁倉庫失火，致自
16 來水管線受損而漏水，支出修繕費用16萬7,000元等情，業
17 據提出修繕工程明細單為證（見本卷一第345頁），並據證
18 人即負責修繕之嘉得企業有限公司經理黃恒毅證稱：伊於10
19 9年3月間因00-0號建物隔壁倉庫失火造成管路漏水至現場修
20 繕，檢查時發現倉庫地上會冒水，管線有燒斷，因水管埋設
21 地點是一條水溝，火災失火範圍在水溝上方，故波及管線導
22 致漏水，被上訴人之子李文城說管線實際鋪設狀況不清楚，
23 加上多處漏水，伊將當地一整排倉庫的3個水錶關掉後還繼
24 續冒水，故伊建議3個水錶的管路都重新接管，從旁邊馬路
25 重新開挖埋設，全部管線修繕費用是16萬7,000元，當初配3
26 支管線，其中一支是李生弟弟家的，管路是埋在失火倉庫的
27 水溝邊，伊所說一整排倉庫即是從00-00號至00-0號建物，
28 鋪設水管是給這排倉庫用的等語（見本院卷一第406至408
29 頁），堪認被上訴人確有因與林萬富共有之系爭3棟建物受
30 相鄰土地之倉庫失火波及致漏水，而支出修繕水管費用16萬
31 7,000元。上訴人雖以證人黃恒毅證稱：當初是發現3個水錶

01 漏2個水錶，第1個水錶是前面提到李生弟弟家的水錶，這個
02 水錶沒有漏水的跡象，但他們說要修就3個都更新，所以就
03 全部更新等語（同上卷頁），爭執其中1棟建物水管沒有修
04 繕必要云云，然依黃恒毅前開證述修繕方式，儘管有一個水
05 錶沒有漏水跡象，但因不清楚現場管路實際鋪設情況，加上
06 多處漏水，故建議3個水錶管路均重新接管等語，則被上訴
07 人接受黃恒毅依其專業及現場實況建議之修繕方式，尚難認
08 其中1棟無修繕必要之情。

09 ②又兩造不爭執系爭3棟建物係林萬興贈與林萬富與被上訴人
10 共有，林萬富死亡後，由上訴人繼承與被上訴人共有。被上
11 訴人支出上開自來水管線修繕費用既係為防免系爭3棟建物
12 因鄰房火災致漏水災害擴大，核其性質應屬維持上開建物現
13 狀必要之保存行為，依民法第820條第5項規定，被上訴人單
14 獨即可為之。再按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有
15 約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之；共有人中之一
16 人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對
17 於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還，民法第82
18 2條亦有明文。是被上訴人請求上訴人分擔上開修繕水管支
19 出費用半數8萬3,500元（ $167,000 \div 2 = 83,500$ ），並執此為
20 抵銷，自屬有理由。

21 (3)防火巷建物屋頂、防火巷鐵捲門馬達部分：

22 上訴人既未能舉證證明系爭防火巷建物係林萬富與被上訴人
23 共有，被上訴人以上開修復費用為抵銷抗辯云云，即非可
24 採。

25 (五)基上，關於本訴部分，經被上訴人以8萬3,500元為抵銷，上
26 訴人依系爭協議書及繼承之法律關係，請求被上訴人給付58
27 萬1,619元（計算式：4萬7,619元+61萬7,500元-8萬3,500
28 元=58萬1,619元），及請求被上訴人自106年2月1日起至10
29 8年1月1日為止，按月給付2萬7,500元；另追加請求被上訴
30 人自108年2月1日起至109年5月31日止按月給付2萬7,500
31 元，及自109年6月1日起至110年1月31日止按月給付2萬6,50

0元，為有理由，應予准許。雖上訴人另主張依不當得利及繼承之法律關係為請求，然就00-0號建物租金部分，上訴人未能證明被上訴人所受利益超過前開金額範圍，上訴人又未能證明系爭防火巷建物為其所有，且系爭防火巷建物坐落基地為被上訴人或李文州、李鴻德所有，亦難認上訴人因系爭防火巷建物出租受有何損害，其此部分請求即無理由。另林萬富並無短付被上訴人出租00-0號建物租金收益情事，被上訴人亦不得向上訴人請求因00-0號建物或系爭防火巷建物占用000-0地號、000-0地號土地之相當於租金之不當得利，故被上訴人依系爭協議書、不當得利、債權讓與及繼承之法律關係，主張上訴人應連帶給付自96年6月1日起至103年7月31日短付被上訴人之租金差額79萬1,507元，及97年1月5日至108年1月31日使用000-0地號土地、使用000-0地號及000-0地號中間防火巷建物基地，所獲不當得利合計219萬2,157元，反訴請求上訴人連帶給付204萬3,696元云云，亦為無理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭協議書及繼承之法律關係，請求被上訴人給付58萬1,619元，及自106年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及請求被上訴人自106年2月1日起至108年1月1日為止，按月給付2萬7,500元，及分別自該月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息予上訴人公司共有，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分（即36萬8,468元本息，計算式：95萬0,087元－58萬1,619元＝36萬8,468元），為被上訴人敗訴之判決，自有未洽，被上訴人附帶上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為被上訴人敗訴之判決，即無不合，被上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又原審駁回上訴人請求53萬4,968元本息部分，核無違誤，上訴人就此部分提起上訴，指摘原判決此部分不當，求

予廢棄改判為無理由，不應准許。另為使上訴人之請求明確、合法、適於執行，並更正改判後原判決主文第一項及主文第二項如本判決主文第六項所示。再者，被上訴人依系爭協議書約定、不當得利、債權讓與及繼承之法律關係，反訴請求上訴人給付204萬3,696元本息，為無理由，應予駁回，原審就上開不應准許部分，判命上訴人連帶給付1萬3,913元，及自106年11月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示。至原審駁回被上訴人請求202萬9,783元本息部分，核無違誤，被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判為無理由，不應准許。另上訴人於本院依系爭協議書約定及繼承之法律關係，追加請求被上訴人應自108年2月1日起至109年5月31日止，按月將2萬7,500元，及分別自該月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息給付予上訴人公司共有，及自109年6月1日起至110年1月31日止，按月將2萬6,500元，及分別自該月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息給付予上訴人公司共有，為有理由，應予准許；逾此部分請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，被上訴人之附帶上訴亦為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 15 日

民事第四庭

審判長法官 傅中樂

法官 趙伯雄

法官 管靜怡

01 正本係照原本作成。

02 上訴人均不得上訴。

03 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
04 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
05 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
06 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
07 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
08 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
09 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

11 書記官 蕭進忠

12 附註：

13 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

14 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
15 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

16 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
17 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
18 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。