

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1865號

原告 蒙道明
訴訟代理人 陳郁婷律師
複代理人 蘇育鉉律師
王介文律師
高映容律師

被告 蒙公明
訴訟代理人 王羽潔律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，於民國110年5月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落於桃園市○○區○○段○○○○○○號土地及其上二八一七建號，門牌號碼為桃園市○○區○○路○段○○○號五樓之建物，應予以變價分割，所得價金，按如附表所示兩造土地及建物之權利範圍比例分配之。

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬壹仟玖拾伍元，及其中新臺幣參拾肆萬伍仟壹佰零捌元自民國一〇八年六月十七日起、其中新臺幣肆萬伍仟玖佰捌拾柒元自民國一〇九年八月一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項訴訟費用由兩造依附表「建物應有部分」欄所示之應有部分比例負擔；本判決第二項訴訟費用由被告負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬壹仟玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告請求分割之坐落桃園市○○區○○段○○○○○○號土地暨其

上同段2817建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號5樓，下合稱系爭房地），係位於本院轄區，本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、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、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項但書第2款、第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明請求：（一）兩造共有系爭房地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）50萬8,860元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）被告應自民國108年5月1日起至第一項所示不動產分割完成之日止，按月給付5,445元予原告。（四）第二項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行（見本院108年度桃司調字第139號卷〈下稱調解卷〉第9頁）；嗣原告之聲明迭經變更，最後於109年10月8日更正聲明為如下列聲明欄所示（見本院卷二第208頁）。核原告所為聲明之變更，係基於同一基礎事實；另請求金額之變更，則屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，參諸首揭規定，要無不合，均應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示，系爭房地並無不能分割之情事，亦未定有不分割之期限，兩造既無法達成分割之協議，爰請求裁判分割。系爭房地為大樓5樓，現由兩造共同出租第三人使用，即本件如採原物分割顯有困難且非妥適，爰依民法第823條第1項及第824條規定，請求變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配。又原告委任被告管理系爭房地出租及租金帳戶事宜，被告違反職務並未按期給付租金予原告，甚至利用職務之便盜領原告租金帳戶之款項，顯已違反委任意旨，爰依民法第549條第1項規定，以本件起訴狀作為終止委任意思表示通知，並依民法第541條第1項規定請求被告返還100年4月至108年4月之租金收入38萬4,863元【計算式：133萬2,00

0元（100年4月至108年4月之租金總額）－16萬5,749元（原告同意扣除之成本支出）×33%（原告應有部分比例）＝38萬4,863元】，另依民法第179條規定請求被告給付108年5月起至109年7月止之租金收入6萬4,350元【計算式：19萬5,000元（108年5月至109年7月之租金總額）×33%（原告應有部分比例）＝6萬4,350元】等語。並聲明：（一）兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金按附表所示兩造應有部分比例分配。（二）被告應給付原告44萬9,213元，及其中38萬4,863元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘6萬4,350元自109年8月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）第二項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）兩造為兄弟關係，因原告向父母提議投資法拍屋，遂於100年1月間由母親蒙葉璧瑜及原告共同出資，投標購得系爭房地，原告與蒙葉璧瑜並合意將系爭房地登記為分別共有，由原告取得33%、被告取得33%、蒙葉璧瑜取得34%之應有部分。嗣於100年2月間，原告與蒙葉璧瑜另約定各出資一半，並先由蒙葉璧瑜代墊原告之出資，投標購得門牌號碼為新北市○○區○○路○○○巷○○號8樓之1之不動產，並登記為分別共有，原告與蒙葉璧瑜各取得50%之應有部分。然原告並未將蒙葉璧瑜所代墊之款項全數返還，蒙葉璧瑜考量原告尚有未返還之法拍屋代墊款及過往多筆借款未還，便要求將系爭房地之租金扣除相關稅捐、管理、修繕維護等成本支出費用後之租金餘額，全數歸蒙葉璧瑜所有，用以扣抵原告積欠之款項，並經原告允諾。復因原告與蒙葉璧瑜長期旅居加拿大，遂委託在臺之被告將系爭房地予以出租，並由原告代表開立銀行帳戶交由被告使用，被告則依蒙葉璧瑜與原告之約定管理系爭房地之租金，未曾將租金挪為私有。嗣蒙葉璧瑜因感念被告之照顧而將伊所有系爭房地34%之應有部分贈與被告，被告仍持續依照蒙葉璧瑜指示管理租金。上開租金

01 處理模式，行之數年，原告均未曾提出異議。

02 (二)系爭房地之租金歸蒙葉璧瑜所有，用以扣抵原告積欠父母之
03 款項，此為系爭房地之使用目的。而原告積欠父母之款項迄
04 今尚未扣抵完畢，倘若將系爭房地予以變價分割，將導致上
05 開使用目的無法達成，亦與蒙葉璧瑜與原告間就系爭房地之
06 管理約定相悖，故原告請求分割系爭房地，洵屬無據。系爭
07 房地之租金既已悉歸蒙葉璧瑜所有，原告對於其應有部分比
08 例之租金則已喪失收取權利，故原告主張依民法第541條第
09 1項之規定，請求被告返還租金，即屬無據。又被告雖有依
10 蒙葉璧瑜指示代為管理租金，然從未將系爭房地之租金挪為
11 己用，故未受有任何利益，且原告本無收取租金之權利，則
12 亦無受損害之情，是以原告主張依民法第179條之規定請求
13 被告給付租金，亦無理由。退步言之，縱認為系爭房地無不
14 能分割之情事，且原告有收取其應有部分比例之租金之權利
15 ，然系爭房地並無「原物分配顯有困難」之情，原告逕自請
16 求變價分割，顯無理由。且系爭房地之租金收入應扣除系爭
17 房地之相關稅捐、管理、修繕維護等成本支出費用，始符合
18 法制。

19 (三)就附表成本支出費用表示意見如下：

20 1.編號1至編號31部分：

21 (1)此部分係整理自原證3號之對帳表（下稱系爭對帳表），被
22 告業於101年6月13日寄送電子郵件檢附系爭對帳表予原告
23 及兩造父母，系爭對帳表所列項目及其支出、存入之金額，
24 原告與蒙葉璧瑜均未曾爭執或要求修改，並經兩造、蒙葉璧
25 瑜同意及核實認可，原告於時隔8年後始爭執系爭對帳表之
26 支出項目不實，顯有違誠信原則，並有權利濫用之情。

27 (2)編號1契稅、編號2地政規費，均是被告於100年2月10日
28 親自辦理繳納，此有桃園市桃園地政事務所檢附之系爭房地
29 於100年2月11日以「拍賣」為登記原因之土地登記案件資
30 料可稽，並經證人蒙葉璧瑜證述綦詳。原告辯稱編號1契稅
31 為其親自至桃園市公所繳納辦理，誠與事實不符，該款項自

應從租金中扣除。

(3) 編號3至編號15部分，原告主張該等費用為原告用自己之金錢繳納云云，然上開費用係原告依蒙葉璧瑜指示，自兩造父親郵局帳戶中於99年12月9日、100年1月6日、10日、24日及31日分別提領1萬元、33萬7,000元（部分款項用作系爭房地之投標金）、10萬元（用作系爭房地之投標金及相關程序稅捐費用等）、2萬元、1萬元等款項所支應，而後原告前往大陸工作，便將其所有永豐銀行帳戶與提款卡交由被告，由被告接續處理系爭房地之過戶、點交、整理、維護、出租等事宜，期間因原告永豐銀行帳戶之餘額不足以支應系爭房地之相關費用，被告則依蒙葉璧瑜之指示於100年3月20日自兩造父親郵局帳戶中提領2萬元，用以支應系爭房地之費用。承上，編號3至編號15項目之費用，並非原告以其所有金額所支出，而係蒙葉璧瑜所支出，自應於租金中予以扣除。

(4) 編號19部分，其繳款時間（100年6月14日）雖在房客李宗洲承租期間（自100年4月15日起），惟該款項係屬於承租前積欠之瓦斯費用，故非由房客負擔，應自租金中扣除。

(5) 編號21、24～27、29、31之「Processing fee for Alex」項目，係因被告於工作繁忙之際需抽空往返臺北、桃園處理系爭房地之管理維護、出租等事宜，備極辛勞，原告與蒙葉璧瑜感念被告之付出，故於系爭房地之租金收入中每月額外撥付1,000元作為貼補被告之費用，此為原告與蒙葉璧瑜所同意，故被告始將該筆項目列入系爭對帳表中，原告於收受系爭對帳表後，亦無任何異議之情，卻於數年後推翻其本意稱伊未同意支付該項目之費用，無視被告多年來管理維護、操持出租事宜之辛勞，而欲坐享租金之全額利益，難謂公允。

2. 編號32至編號94部分：

(1) 編號32、94之「Processing fee for Alex」項目之費用之扣除，說明同前。

- 01 (2) 編號 40、85、86、87 部分所列之水電、瓦斯費用，均為房客
02 退租後始收到之費用單據，而該等房客於搬離系爭房地後對
03 於上開費用均置之不理，被告考量以訴訟方式追討之成本過
04 大且遠逾追討之利益，經向蒙葉璧瑜報告並獲其同意後，由
05 租金收入中撥款繳納，以維護系爭房地之使用，業經蒙葉璧
06 瑜證述綦詳，該等費用自屬管理維護成本，自應於租金中予
07 以扣除。
- 08 (3) 編號 72、75 部分所列之管理費，已由被告繳納完畢，該等費
09 用屬管理維護成本，自應於租金中予以扣除。至原告稱依據
10 被證 1 號 105 年 5 月 14 日與單立平所簽訂之租約第 19 條約定
11 管理費由承租人負擔，而主張上開期間之管理費應由單立平
12 負擔，不得自租金中扣除云云，顯有誤會。蓋詳觀被證 1 號
13 向來之租賃契約可知，除前述 105 年 5 月 14 日租約外，管理
14 費均係約定由出租人負擔，與單立平間 103 年 6 月 21 日第一
15 份租約、104 年 6 月 13 日第二份租約均係如此，每次續約時
16 均係延續相同條件出租，至於 105 年 5 月 14 日第三份之租約
17 僅係因被告於文具店購買租賃契約時，未留意該定型化條款
18 中列有管理費由承租人負擔之約定，然依照相同條件延續租
19 約之意旨，管理費仍係由出租人負擔，此業經證人蒙葉璧瑜
20 證述綦詳。
- 21 (4) 編號 59 部分之支出，有免用統一發票收據為憑，足見確有此
22 筆費用之支出，原告辯稱該單據非統一發票而無法證明有此
23 支出云云，顯有誤會。再者，關於 103 年 6 月 28 日期間之編
24 號 56 至編號 61 等項目，係因前一承租人退租後，需要維修整
25 理屋況，以便後續出租，故有相關清運、清潔、油漆木工、
26 家具電器等設備之修繕購買等支出。
- 27 (5) 編號 62、88 部分之支出，係因被告請當時之社區主任委員協
28 助留意租客訊息而出租，故於 103 年 7 月（辛翊婕主任委員
29 ）、106 年 8 月系爭房地出租後，分別有支付當時之主任委
30 員仲介傭金 1 萬 6,500 元、1 萬 3,000 元。再者，系爭房地
31 之出租向來係委請當時之主任委員協助尋覓房客，於覓得房

客後，並會支付一個月租金作為傭金，此觀編號12之支出，原告亦未否認可參（原告僅爭執該傭金係由伊所支出）。至於證人廖郁雯雖證稱伊沒有支付警衛介紹費或報酬等語，惟亦不得據此即認被告未曾支付傭金予其委託之主任委員。

(6) 編號90部分之支出，依照與承租人廖郁雯間之租約第9條第1項之約定，冰箱之修繕係屬附屬設備損壞之修繕，應由出租人負責修繕，經被告與承租人磋商，最後合意由雙方平均分擔冰箱之修繕費用，故有該筆費用之支出，此有被告與承租人間往來訊息可參，並經證人廖郁雯到庭證述綦詳。至於原告辯稱由證人廖郁雯之證述無法確定係何人支付修繕冰箱的費用，故不得扣除該成本云云，實有扭曲證人證述意旨之嫌。

(7) 編號34、38、41、64、67～69、71、編號76至編號84等項目：系爭房地第二任房客單立平、翁若綺退租後，經被告親自前往查看屋況，屋內除有廢棄物外，並有燈具損壞、牆面泛黃污損、木質傢俱擦損、環境髒亂等情，被告除親自前往清理外（故有清潔用品之支出），並有委請專人維修，是有上開項目費用之支出。然相關支出之單據因時間久遠，未有全部留存，實屬常情，惟被告確實有進行系爭房地之維修清理，始能順利出租予下一任房客，若僅因維修數額難以舉證，即全數不予採認，實屬過苛，且有顯失公平之情，故請審酌系爭房地退租後之屋況，以及被告所列支出數額與一般常情並無嚴重差距，類推適用民事訴訟法第222條第2項之規定，酌定修繕之數額，並將該成本自租金中扣除，以維公平。

(8) 編號93部分，系爭房地於「109年1月至9月」補繳之管理費為2,016元，於「109年10月至109年12月」之管理費為3,829元，以及「110年1月至110年5月」之管理費6,380元。

(四) 原告請求之租金為每月順次發生之債權，應屬民法第126條規定所稱之定期給付債權，而有5年短期時效之適用，其中房客李宗洲之承租期間為100年4月15日起至102年10月21

01 日止，然原告遲至108年4月始提起本件請求，顯已逾越5
02 年時效之規定，而不得請求該期間之租金。

03 (五)原告為證人蒙葉璧瑜之長子，屬血緣至親，而系爭房地之租
04 金係由被告直接交付證人蒙葉璧瑜，對證人蒙葉璧瑜而言權
05 益尚有保障，則租金抵充之相關事宜以口頭約定而未簽立書
06 面，與常情並無不符，原告上開所辯要難採信等語置辯。並
07 聲明：1.原告之訴駁回。2.如為不利之判決，被告願供擔保
08 請准免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)分割共有物部分：

11 1.經查，原告主張其與被告共有系爭房地，應有部分如附表所
12 示乙節，為被告不爭執，並有系爭房地土地及建物登記謄本
13 為證（見本院卷一第29、31頁），是此部分之事實應堪認定
14 ，合先敘明。

15 2.按各共有人，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不
16 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
17 條第1項定有明文。又共有物之分割，依共有人協議之方法
18 行之；分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有
19 人之聲請，命為裁判分割之分配，同法第824條第1項、第2項
20 規定甚明。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有
21 物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經
22 濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合
23 理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（
24 最高法院93年度台上字第1797號民事裁判意旨參照）。第按
25 共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時
26 ，則予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字
27 第271號判例意旨參照）。

28 3.依系爭房地土地及建物登記謄本所示，系爭土地之使用分區
29 及使用地類別均為空白（見本院卷一第31頁），而系爭房屋
30 登記主要用途為住家用（見本院卷一第29頁），可知系爭房
31 地並無因物之使用目的不能分割之情形。被告以系爭房屋出

租第三人使用，租金歸蒙葉璧瑜所有，用以扣抵原告積欠父母之款項，此為系爭房地之使用目的云云，應屬誤會。又兩造間復無不能分割之約定，且兩造迄本院言詞辯論終結前，對於系爭房地之分割方式仍未能達成一致之協議，足認兩造對於系爭房地之分割方法不能協議決定，則原告依上開規定訴請裁判分割系爭房地，自無不合，應予准許。

4. 按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，系爭房地為鋼筋混凝土造之13層樓公寓之第5層，樓層面積總計僅58.72平方公尺，共有人有2人，如採原物分割，每人分得之面積甚小，且系爭房地對外出入口僅有一處，使用上具有不可分性，各共有人將無法利用所分得之房地，是原物分割並不符合共有人的所需，甚且減損系爭房地應有之經濟價值及共有人的權益，採原物分割並不妥適。再系爭房地坐落桃園區，交通便利，居住環境良好之地段，倘透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，自屬有利。故本院審酌兩造利益，及顧及社會資源及經濟效益，認為原告主張以變價分割方法，變賣共有物分配價金，核屬適當。

5. 綜上，系爭房地既未訂有不分割之期限，且共有人亦未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，訴請就共有人共有之系爭房地予以變賣後，將所得價金按兩造應有部分之比例予以分配，即屬有據，應予准許。

(二) 給付租金部分：

1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人處理委任事務，應依委任人之指示；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；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第528條、第535條、第541條第1項、第549條第1

項定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文；又民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言，故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號判例參照）。

2. 經查，兩造就系爭房屋依委任關係，委任被告出租系爭房屋，是被告依委任關係取得之租金，自應依委任之法律關係給付原告。而被告因委任關係就系爭房屋於100年4月15日至102年10月21日期間出租訴外人李宗洲，每月租金為1萬5,000元；103年7月2日至106年6月30日期間出租訴外人單立平、翁若綺，每月租金為1萬6,500元；106年8月1日至109年7月31日期間出租訴外人廖郁雯，每月租金為1萬3,000元，總計取得租金152萬7,000元【計算式：46萬5,000元（100年4月至102年10月之租金）+ 59萬4,000元（103年7月至106年6月之租金）+ 27萬3,000元（106年8月至108年4月之租金）+ 19萬5,000元（1萬3,000元×15月〈108年5月1日至109年7月31日〉）= 152萬7,000元】等情，有房屋租賃契約書及房屋展延聲明書（見本院卷一第73至157頁）在卷為憑，並為兩造所不爭執（見本院卷一第59、65、265頁）。又原告業已依民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達作為終止系爭房屋委任契約之意思表示（見調解卷第15頁、本院卷一第241頁），該繕本已於108年6月6日寄存送達被告（見調解卷第75頁），則該委任契約業已於108年6月終止，於委任契約終止後，被告收受原告就系爭房屋應有部分之租金部分即無法律上之原因，並致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告返還終止委任契約後此部分房屋租金（即108年7

月至109年7月按其應有部分核算之租金)，為有理由，應予准許。

3. 被告雖辯稱原告就其所有系爭房地應有部分之租金均用以抵銷其積欠母親之債務云云。惟查，證人即兩造之母蒙葉璧瑜於本院審理時證稱：「（問：就上開出租不動產的租金部分，如何分配，妳是否知悉？）除了房子本身開銷之外，因為原告欠我很多錢，他在買到桃園房子之前，他就說要把桃園房子的租金一部分抵他的債務。」、「（問：如何抵？）扣除開銷之後，有剩下的租金，原告的部分全部要抵他的債務。」、「（問：此部分，是否有抵銷過了？）有，我沒作帳，現在剩多少的債務我沒有辦法計算，因為很長的時間，原告拿了我很多錢。」、「（問：你所稱原告積欠你債務，總額為多少？）原告有開了一張單子是400萬元的人民幣…」、「（問：除了方才證人提出的400萬元人民幣債務外，原告是否還有積欠你其他債務？）原告有欠我其他債務，但沒有說要用租金來抵。」等語（見本院卷二第261、266頁），可知證人蒙葉璧瑜雖稱原告以系爭房屋租金抵銷積欠其債務，然卻不清楚目前已清償多少債務，顯與常情不符；證人蒙葉璧瑜復稱有收取原告就系爭房屋應有部分之租金，然觀諸被告所製作之系爭對帳單，系爭房屋之租金均係匯入原告永豐銀行之帳戶，並非證人蒙葉璧瑜之帳戶，且租金匯入原告帳戶後亦無法看出有經證人蒙葉璧瑜按月收取之情，此有原告永豐銀行帳戶往來明細可憑（見調解卷第45至50頁）；又證人蒙葉璧瑜證稱其與原告間除人民幣400萬元債務外，就原告其餘積欠之債務並未以系爭房屋租金抵銷，核與被告答辯所稱原告係同意租金折抵其未返還之法拍屋代墊款及過往積欠證人多筆借款等情不符，可見證人蒙葉璧瑜前開所述諸多可疑之處，且與被告所辯亦非相符，難認其證述可採。此外，被告並未能再就此部分舉證以實其說，故被告以系爭房屋出租第三人使用，租金歸蒙葉璧瑜所有，用以扣抵原告積欠父母之款項云云，不足採信。

01 4. 被告辯稱系爭房屋之租金應扣除如附表所示系爭房屋之相關
02 稅捐、管理及修繕維護等成本支出費用云云。茲說明如下：
03 (1) 附表編號2「桃園臻愛歐洲地政規費（977元）」、16「臻
04 愛歐洲對講機及馬桶修漏（1,900元）」、17「臻愛歐洲ho
05 using tax（1,925元）」、18「臻愛歐洲管理費（1萬2,
06 625元）」、20「臻愛歐洲地價稅（216元）」、22「臻愛
07 歐洲地價稅-Mo my（222元）」、23「臻愛歐洲地價稅-Ale
08 x（216元）」、28「臻愛歐洲管理費（101年4月至102
09 年3月）（1萬2,625元）」、30「臻愛歐洲房屋稅（4,57
10 5元）」、33「臻愛歐洲地價稅（654元）」、35「熱水器
11 IC（1,500元）」、36「臻愛歐洲管理費2013/4～2014/3（
12 1萬2,625元）」、37「臻愛歐洲房屋稅（4,487元）」、
13 39「臻愛歐洲電費（6,116元）」、42「臻愛歐洲地價稅（
14 803元）」、43「臻愛歐洲水費（208元）」、44「臻愛歐
15 洲瓦斯費（542元）」、45「臻愛歐洲電費（929元）」、
16 46「臻愛歐洲水費（759元）」、47「臻愛歐洲瓦斯費（28
17 0元）」、48「臻愛歐洲電費（349元）」、49「臻愛歐洲
18 水費（76元）」、50「臻愛歐洲電費（350元）」、51「臻
19 愛歐洲水費（71元）」、52「臻愛歐洲房屋稅（4,398元）
20 」、53「臻愛歐洲瓦斯費（120元）」、54「臻愛歐洲管理
21 費（103年4月至104年5月）（1萬3,677元）」、55「
22 臻愛歐洲電費（349元）」、56「整容鏡（1,200元）」、
23 57「冷氣（8,000元）」、58「洗衣機（3,500元）」、63
24 「臻愛歐洲地價稅（803元）」、65「臻愛歐洲房屋稅（4,
25 300元）」、66「臻愛歐洲管理費（104年5月至105年6
26 月）（1萬3,794元）」、70「臻愛歐洲地價稅（803元）
27 」、73「臻愛歐洲房屋稅（4,219元）」、74「臻愛歐洲地
28 價稅（1,372元）」、89「臻愛歐洲管理費（107年6月至
29 108年5月）（1萬2,625元）」、91「臻愛歐洲管理費（
30 108年6月至108年9月）（4,796元）」、92「臻愛歐洲
31 管理費（108年10月至109年9月）（1萬2,625元）」，

以及109年1月至110年5月之臻愛歐洲管理費1萬2,225元（計算式：5,845元＋6,380元，見本院卷三第44頁、第4頁）等項目，共計16萬3,836元，有被告所提房屋稅暨地價稅繳款書、臻愛歐洲社區管理委員會管理費調漲公告、收據暨繳款單、欣桃天然氣股份有限公司收據、臺灣電力公司收據、台灣自來水股份有限公司水費通知及收據、巧成傢俱行出具之估價單、尚豐電器有限公司服務登記單，及臻愛歐洲社區管理委員會109年8月7日臻歐函字第109080701號函在卷可稽（見本院卷一第159至227頁，卷二第154、166頁，卷三第70、72頁），並經巧成傢俱行函覆：確有在103年6月23日出售立鏡1只，價值1,200元，並已收清款項等語（見本院卷二第92頁），尚豐電器有限公司函覆：客戶來本公司看產品後，再三確定後經過同意，金額認定，請本公司派專人送到指定地點，貨到付款，銀貨兩訖等語（見本院卷二第94頁）；證人蒙葉璧瑜證述：「（問：你方稱要扣除房屋開銷，房屋開銷事情與費用由誰處理？）蒙公明，…」、「（問：系爭房屋出租期間的大樓管理費，是由房客負擔？還是由房東負擔？）是由房東負擔。」等語綦詳（見本院卷二第262、264頁），且為原告不爭執（見本院卷二第232至234頁），應予扣除。

- (2) 原告主張附表編號1由其現金支付，編號3～15之項目款項係自其所有之永豐銀行帳戶中支出，不得從原告應得之租金中扣除云云。經查，原告主張於100年1月31日、2月1日分別存入1萬9,700元、2萬9,800元至其名下永豐銀行帳戶（下稱系爭帳戶），加上系爭帳戶之餘額4,606元，系爭帳戶之款項共計5萬4,106元等語，業據其提出帳戶往來明細查詢為憑（見本院卷一第285頁），且有永豐商業銀行所檢附之原告金融資料可稽（見本院卷二第96、100頁），則其主張尚非無據。又被告主張業於101年6月13日寄送電子郵件檢附就系爭房屋出租之支出與收入事宜之系爭對帳表予原告及兩造父母，系爭對帳表所列項目及其支出、存入之金

01 額，原告與蒙葉璧瑜均未曾爭執或要求修改，可認業經渠等
02 核實認可一節，業經證人蒙葉璧瑜證述：「（〈提示原證3
03 表格〉問：有無看過此郵件？）我先生看過，我先生有告訴
04 我，我後來才看到…帳目部分，我也有看過。」、「（問：
05 上面所列的帳目資料，是否有經過核對？）我在臺灣的時候
06 ，有核對過。兩造也都有校對過。我們有用電話聯繫，是每
07 一次被告作帳以後，我們都有看。…」、「（問：對帳的表
08 格是誰製作的？）是被告做的。」等語綦詳（見本院卷二第
09 264、265頁），原告亦未爭執其曾收受系爭對帳單且未提
10 出異議一情，堪認系爭對帳單確實於當時業經兩造核實認可
11 ，是系爭對帳單上所列之支出與收入即應認定屬實。則自系
12 爭對帳單內容以觀，第一欄即記載系爭帳戶現金5萬4,106
13 元，堪認原告上開主張系爭帳戶內原有現金5萬4,106元確
14 屬實在。再自系爭對帳單內容觀之，附表編號3～8項目之
15 款項係系爭帳戶5萬4,106元款項中扣除支出，系爭帳戶之
16 5萬4,106元款項於100年3月5日支出「修桃園水總開關
17 」後，僅餘3,808元，而扣除其後編號8「桃園清運」費用
18 2,800元，剩下僅1,008元，不足以支付編號9～15項目之
19 費用。是原告主張附表編號3～8項目費用由其支出，不應
20 扣除，應屬可採。至其餘編號9「臻愛歐洲電視櫃」（4,80
21 0元）、編號10「臻愛歐洲座墊」（1,500元）、編號11「
22 修冷氣」（3,000元）、編號12「房屋仲介佣金（1萬5,00
23 0元）」、13「瓦斯欠費（7,100元）」、14「管理員紅包
24 （3,600元）」、15「李先生零碎修繕（1,900元）」項目
25 款項支出，尚難認定該等款項係由原告所支付，故該等款項
26 共計3萬6,900元，應予扣除。

27 (3)原告主張附表編號19「瓦斯欠費（2,100元）」、40「瓦斯
28 費（3,264元）」、72「管理費（105年6月至106年5月
29 ）（1萬2,625元）」、75「管理費（106年6月至107年
30 5月）（1萬2,625元）」、85「瓦斯費（412元）」、86
31 「電費（1,164元）」、87「水費（354元）」項目之款項

，應由承租人自行負擔不得自原告之應得租金中扣除云云。經查，系爭房屋之管理費應由房東負擔一節，業經證人蒙葉璧瑜證述綦詳（見本院卷二第264頁）；原告雖主張依被證1之被告與單立平間105年7月至106年6月之房屋租賃契約第19條約定管理費由乙方（即房客）負擔，故編號72、75所列之管理費應由承租人單立平負擔云云，惟查，觀諸被告所提被證1之租約，其中承租人為李宗洲、廖郁雯之租約均約定管理費由出租人負擔（見本院卷一第75、119、133、147頁），承租人為單立平之3份租約中，前2份租約並未載明管理費由何人負擔之相關文字，僅第3份租約第19條規定管理費由承租人負擔（見本院卷一第101至115頁），堪認被告辯稱系爭房屋出租期間之管理費均係約定由出租人負擔，與單立平就系爭房屋所簽立之前2份租約亦係如此約定，每次續約時均延續相同條件出租，原告所舉前開租約僅係因被告於文具店購買租約時，未留意該定型化契約條款中有管理費由承租人負擔之約定而漏未刪除等語，尚非虛妄。至原告主張附表編號19、40、85～87之水費、電費及瓦斯費款項依租約約定應由承租人自行負擔，不得自原告應得之租金中扣除云云，惟查，編號19之瓦斯欠費款項業經兩造於系爭對帳單中同意及核實認可（見調解卷第42頁），原告並未為反對被告先行代墊之意思表示；編號40、85～87所列之水電、瓦斯費用，被告辯稱係承租人退租後始收到之單據，承租人未依約繳納，則原告既不爭執被告已先行代墊，且若不先為代墊，將可能造成系爭房屋遭斷水、電、瓦斯之情形，而無法出租他人，故仍屬因管理房屋而須支出之成本費用。且代墊後是否要另行再支出訴訟成本向該欠費房客追討，亦屬二事，不因有無向該欠費房客追討即否認上開先行代墊款項為管理成本費用。從而，此部分款項共計3萬2,544元仍屬成本費用之支出，應予扣除。

- (4) 原告主張其並未同意支付附表編號21、24～27、29、31、32、94項目之貼補費用予被告，被告辯稱此部分所列款項係原

告貼補其往返臺北、桃園二地處理系爭房屋出租事宜之貼補費用等語，業經證人蒙葉璧瑜證述：「（問：你與原告之間有無約定因為管理房屋要給被告報酬？）因為被告需要從台北到桃園來管理房屋，也很辛苦，所以有跟原告電話口頭約定1個月給予新臺幣1,000元的茶水錢。」等語綦詳（見本院卷二第263頁），且系爭對帳單記載帳目至101年5月28日前，於100年11月14日起按月即記載此項費用，可認原告確實同意支付此貼補費用予被告。惟本件委任關係既自108年6月終止，則自108年7月起即難認原告需按月支付1,000元之費用予被告，從而，此部分款項應僅附表編號21、24～27、29、31、32（編號32費用僅計算至108年6月），共9萬2,000元，應予扣除。其餘被告所主張之款項則不應扣除。

- (5) 原告否認被告有支出附表編號34、38、41、59～61、64、67～69、71、76～84、90之款項。經查，被告辯稱其已支出附表編號59「清潔+修理」之費用500元，業據提出英宏清潔所出具之免用統一發票為憑（見本院卷一第221頁），堪可採信。又證人即系爭房屋之承租人廖郁雯到庭證述：「（〈提示卷二被證6〉問：此LINE對話內容是否為真？）沒有錯。當時租屋處的冰箱壞掉不冷，我有跟房東先生說，房東先生同意幫我出一部分的錢，修的費用是2,800元，（改稱）因為時間有點久了，房東先生好像是全部幫我出。」、「（問：租屋處有無修繕其他部分？）還沒搬進去的時候，有先去看房子，屋況不是很好，房東先生有更換彈簧床、電燈，而且有清洗洗衣機、窗簾、地板，將房屋用得很乾淨，我才入住。所花的費用，我不記得了。我印象中應該是房東出了，我方才所稱的房東是蒙公明。」、「（問：系爭房屋牆面的油漆是否有全面更新？）有。因為我看到牆面都很乾淨，而且我有一天看到蒙公明有刷油漆。」、「（問：冷氣與熱水器，在你承租期間內有無修繕狀況？）都沒有。」、「（問：你方稱看到蒙公明刷油漆，是自行一人，還是還有其他

人？）只有蒙公明一個人。」、「（問：燈具更換是由誰更換？）我不知道，我只有看到燈具換過了。」等語（見本院卷二第258、259頁），參以被告所提其與證人廖郁雯間之LINE對話內容及系爭房屋內部之拍攝照片（見本院卷二第42至82頁），照片內可認有陳舊、污損需修繕更新下開物件之情形，堪認被告確有支出系爭房屋冰箱、燈具、油漆、窗簾、彈簧床、地板及木質家具之清潔、更換或修繕費用，則被告辯稱已支付附表編號41「清潔用品（564元）」、60「木工（3,500元）」、76「清潔用品（253元）」、77「清潔用品（482元）」、78「廢棄物清運（300元）」、80「燈具（2,784元）」、81「油漆（1,300元）」、82「木工（1,500元）」、83「清潔費用（4,000元）」、90「修冰箱（1,400元）」等項目之費用，尚屬有據。其餘部分被告並未提出證據證明，則不予扣除。從而，此部分款項1萬6,583元，應予扣除。至被告辯稱相關支出單據因時間久遠未全部留存，主張類推適用民事訴訟法第222條第2項規定，酌定修繕之數額云云，惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項固亦有明文。而觀諸該條項於89年2月9日增訂之立法理由，乃謂「損害賠償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第2項，規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公平。」等語，可見係適用於損害賠償之訴，而原告已證明受有損害，但客觀上有不能證明其數額或證明顯有重大困難情事者而言。然本件被告係抗辯原告主張返還系爭房屋之租金應扣除已支出之成本費用，並非損害賠償之債，難認有該條項規定之適用。

(6) 被告辯稱附表編號62、88之房屋仲介傭金係其請當時之社區主任委員協助留意租客訊息而出租，而支付斯時之主任委員

01 1 個月租金作為傭金云云，惟查，證人廖郁雯證稱：「（問
02 你是如何找到這間房子及承租？）我是住在同一個社區，
03 問到大樓的警衛，請警衛幫我找，我原本住在11樓，後來搬
04 到5樓。」等語（見本院卷二第257頁），則系爭房屋出租
05 予證人廖郁雯，尚非被告所述由社區主任委員介紹所致，難
06 認被告確有該等傭金之支出。至被告雖聲請系爭房屋斯時之
07 社區主任委員為證人，然查聲明人證，應表明證人及訊問之
08 事項，民事訴訟法第298條第1項定有明文。被告未陳報證
09 人完整姓名及地址，其證據調查之聲請不合法，本院不予調
10 查（為最高法院80年度台上字第1566號裁定、86年度台上字
11 第3317號裁定、95年度台上字第1150號判決、97年度台抗字
12 第278號裁定意旨參照）。被告復未舉他證以實其說，其所
13 辯自難憑採。

14 (7) 綜上，被告得主張扣除之金額共計34萬1,863元（計算式：
15 16萬3,836元 + 3萬6,900元 + 3萬2,544元 + 9萬2,000
16 元 + 1萬6,583元 = 34萬1,863元），則扣除前開金額後，
17 原告依委任及不當得利之法律關係得分別請求被告給付34萬
18 5,108元【計算式：46萬5,000元 + 59萬4,000元 + 27萬3,
19 000元 + (1萬3,000元 × 2) (100年4月至108年6月之
20 租金) - 31萬2,217元 (委任契約終止前即108年7月以前
21 支出之成本費用) × 0.33 = 34萬5,108元，元以下四捨五入
22 ，以下均同】、4萬5,987元【計算式：(1萬3,000元 ×
23 13 (108年7月至109年7月之租金)) - 2萬9,646元 (委
24 任契約終止後即108年7月以後支出之成本費用) × 0.33
25 = 4萬5,987元】，合計39萬1,095元，應屬有據。

26 5. 被告雖辯稱原告請求之租金債權屬民法第126條規定所稱之
27 定期給付債權，其中房客李宗洲之承租期間為100年4月15
28 日起至102年10月21日止，已逾5年時效之規定而不得請求
29 云云。惟按請求權，因十五年間不行使而消滅，民法第125
30 條前段定有明文。本件原告係依委任及不當得利之法律關係
31 請求被告給付其就系爭房屋應有部分出租之租金，其請求權

並非租金債權，時效原即為15年，原告自100年4月起開始委任被告管理系爭房屋出租事宜，並以本件起訴狀繕本之送達作為終止委任之意思表示，則原告於108年4月24日提起本訴（見調解卷第9頁本院收文戳），自未逾15年之請求權時效，被告抗辯原告之請求已罹於民法第126條之5年短期時效，核非有理。

6.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告就被告依委任關係應交付之租金，並無約定清償期，而本件起訴狀繕本於108年6月6日寄存送達被告（見調解卷第75頁），則原告依委任關係得請求之利息起算日為108年6月17日。另本件起訴狀繕本係108年6月6日寄存送達被告，於000年0月00日生終止兩造間委任契約之效力，被告至遲應於終止日翌日返還所收取之租金，屬有確定期限之給付，惟迄未履行，原告另依不當得利請求被告給付自系爭房屋租約終止翌日即109年8月1日起算之法定遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金按如附表所示兩造應有部分之比例；並依民法第541條第1項、第179條規定，請求被告給付原告39萬1,095元，及其中34萬5,108元自108年6月17日起，其餘4萬5,987元自109年8月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應

予駁回。又就本判決第2項部分，因所命給付未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，並依被告聲請，酌定相當擔保金額准予免假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

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

六、給付租金部分訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附表所載「建物應有部分」之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1規定，酌定訴訟費用負擔如主文第4項所示。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
民事第一庭法官 李麗珍

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 110 年 6 月 1 日
書記官 謝伊婕

附表：

共有人	土地應有部分	建物應有部分
蒙道明	0000000分之528	100分之33
蒙公明	0000000分之1072	100分之67