

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第896號

原告 劉玄貴
劉玄森
劉玄淞

共同

訴訟代理人 林雅儒律師

被告 劉敏昌

訴訟代理人 曾信嘉律師

複代理人 陳敬如律師

訴訟代理人 劉安唐

上列當事人間請求返還收取之租金事件，本院於民國110年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰貳拾萬參仟貳佰捌拾捌元，及自民國一〇九年二月十七日起至清償日止，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五十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰零柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰貳拾萬參仟貳佰捌拾捌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、程序方面

本件原告起訴時，原聲明請求被告給付新臺幣（下同）523萬9,000元之本息（本院109年度司促字第1691號卷【下稱司促卷】第5頁）。嗣於訴訟進行中，變更聲明為請求被告給付592萬8,883元，及其中523萬9,000元自支付命令狀繕本送達翌日起，其餘68萬9,883元自民國109年4月25日起，均至清償日止之法定遲延利息（本院卷第393頁），核屬擴張應受判決之事項，與民事訴訟法第255條第1項但書

第3款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落臺中市○○區鎮○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○○○街○○○○ 號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）前為被繼承人劉水盛所有，劉水盛於99年10月30日死亡後，由伊等繼承系爭房地。詎被告未經伊等同意，在劉水盛死亡後，以其為劉水盛兄弟之名，向系爭房地之承租人收取租金，更於租期屆滿後，逕自與承租人續訂租約收取租金，故於106年1月由伊等接手出租事宜前，被告收取之租金係無法律上原因。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告592萬8,883元，及其中523萬9,000元自支付命令狀繕本送達翌日起，其餘68萬9,883元自109年4月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：劉水盛與伊有協議，系爭房地之租金用以支付伊與劉水盛之母林秀鳳之生活開銷、醫藥費，成立債務承擔契約。劉水盛死亡後，因原告無暇管理系爭房地，故於100年間轉由伊代為管理系爭房地出租事宜，兩造間就管理系爭房地、收取租金成立委任契約。縱認未有委任，亦應認成立無權代理，而原告嗣後承認伊與系爭房地之承租人間之租賃契約。系爭房地之租金乃用於林秀鳳之生活費用、訴外人劉水木贈與其名下土地予原告與伊子劉安唐之過戶費用，及系爭房地稅費、電費、由伊代管之管理費等相關費用，伊非無法律上原因受領上開租金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

系爭房屋所有權人為劉水盛，劉水盛為原告之父，於99年10月30日死亡，系爭房地由原告繼承取得分別共有。系爭房地於99年11月至105年5月，由訴外人尚鑫有限公司、明技有限公司分別支付租金分別為268萬元、201萬元，於99年11月

01 至105年3月，由龍程有限公司支付租金149萬5,000元，
02 上開租金總計618萬5,000元，均由被告代收等事實，為兩
03 造所不爭執（本院卷第358至359頁），堪信為真正，原告
04 請求被告給付592萬8,883元，為被告以前詞所拒，茲就爭
05 點論述如下：

06 (一)原告依民法第179條規定，請求被告給付592萬8,883元，
07 為有理由。

08 1.被告抗辯兩造間成立委任及債務承擔契約，要非可取。

09 ①無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
10 民法第179條前段定有明文。取得應歸屬他人權益內容的利
11 益，而不具保有該利益之正當性，即應構成無法律上之原因
12 成立不當得利。稱委任者，係當事人約定一方委託他方處
13 理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。第
14 三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對
15 於債權人不生效力，民法第301條亦有明文。當事人主張與
16 他方有委任契約、債務承擔契約存在者，應就委任、債務承
17 擔意思互相表示合致之事實，負舉證之責任。

18 ②被告固抗辯：劉水盛生前委任被告管理系爭房地之出租，並
19 約定以系爭房地租金收益支應林秀鳳之生活開銷與醫藥費，
20 為一債務承擔契約。嗣原告於劉水盛死亡後，有明示或默示
21 同意委任被告繼續管理系爭房地，並默示同意系爭房地之租
22 金繼續使用於林秀鳳之生活費用，而成立債務承擔契約云云
23 。並提出105年10月兩造間錄音譯文為證（本院卷第199頁
24 ）。惟觀諸上開錄音譯文，僅顯示兩造與訴外人即被告之妹
25 劉淑惠、林淑真就租金、林秀鳳生活費用爭議之討論，計算
26 林秀鳳看護、醫療等花費應以何種比例負擔，及要求原告給
27 付被告維修系爭房地之工錢，由劉淑惠、林淑真為兩造磋商
28 等情形，並未言及雙方就系爭房地之出租有委任契約存在，
29 或原告有為被告承擔林秀鳳生活費用之約定，本不足以證明
30 被告所稱之事實。況就原告主張該譯文係劉淑惠、林淑真調
31 解租金爭議之片段對話，被告亦不願接受乙節，亦未見被告

否認或補充完整之對話內容。以故，上開錄音譯文顯難證明兩造確有委任之合意，或原告為被告承擔債務之意思。

③雖被告抗辯：原告於劉水盛死亡後，對於繼續委任伊管理系爭房地，並將租金使用在林秀鳳生活費用上均知情，且未曾自行找承租戶接管系爭房地之出租，可見有默示同意云云。惟原告陳稱：自劉水盛死亡後，原告就有要求被告返還，但當時林秀鳳尚在世，考量長輩心情，沒有和被告撕破臉請求等語（本院卷第333頁），考諸林秀鳳於104年12月10日死亡（本院卷第359頁），及被告自陳：105年2月我們有準備好104年11月之後的租金要交還給原告，但原告劉玄松不收，說不是這樣算的等語（本院卷第83頁），可見林秀鳳死後，兩造才就系爭房地之租金有所商討，且原告拒絕被告之計算方式。是從上開林秀鳳死亡時點與租金交付脈絡以觀，尚難認原告有默示同意委任被告繼續管理出租系爭房地，並以該租金支付林秀鳳生活費之債務承擔意思。

④被告既復未提出證據，證明原告就系爭房地出租與其達成委任之合意，及以租金承擔被告扶養林秀鳳債務之意思，則其主張兩造間就系爭房地有委任及債務承擔之法律關係，受領租金有法律上原因云云，自不可採。況縱兩造就系爭房地成立委任契約，被告亦不得以此保有為原告出租之租金收益，其抗辯顯乏重要性，附此說明。

2.被告辯稱兩造間就系爭房地出租有隱名代理或無權代理之事實，亦非可採。

①被告雖辯稱：系爭房地於劉水盛死亡時，尚與尚新有限公司、明技興業有限公司、龍程有限公司間存有租約，承租戶因知悉被告在劉水盛生前有共同管理系爭房地出租事宜，而將租金交與被告收取，可見有隱名代理之情形云云，惟查，被告自陳因時代久遠未留存文字記錄，對於其與劉水盛，何時達成協議不復記憶等語（本院卷第375頁），是其未舉證證明劉水盛有授權被告代理其出租之意思，且自劉水盛死亡後，自上開105年10月之對話譯文內容，實難推論原告於劉水

01 盛死亡後，已有授予代理權予被告之意思，被告未證明原告
02 有授權其代理出租之意思。是以，隱名代理既仍以代理人有
03 代理權為必要，則無論承租人是否可推知代理人以本人名義
04 簽約，被告既未證明原告有授權被告代理簽約，即無從成立
05 隱名代理，而對本人發生法律上效果。

06 ②至被告抗辯：縱其與承租人簽約無代理權，原告亦於106年
07 1月後，依其與承租人簽立之租約收取租金，可見有承認其
08 無權代理之行為云云，惟縱上開租約之租期係102年6月至
09 107年5月，而原告確有依該租約向承租人收取租金，然其
10 僅係原告承認該租約之效力，被告仍不得以此作為保有租金
11 收益之法律上原因，是其執此抗辯，顯無理由。

12 3.綜上，被告未證明兩造間成立委任契約及債務承擔契約，其
13 無法律上原因出租原告所有之系爭房地，享有租金利益，致
14 原告受有喪失出租收益之損害，原告依民法第179條規定，
15 請求被告返還592萬8,883元（即被告代收之租金618萬5,
16 000元扣除被告代繳之房屋稅與地價稅25萬6,117元部分）
17 ，即屬可採。

18 (二)被告抗辯以附表一所示之費用抵銷：

19 1.請求履行債務之訴，倘被告抗辯該債權因抵銷而消滅，則該
20 抵銷之事實，應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第27
21 7條本文規定自明。

22 2.被告抗辯：兩造間就附表一編號1所示之林秀鳳費用有債務
23 承擔關係，故得請求原告負擔扶養費用449萬6,000元云云
24 。惟被告未證明原告有為被告承擔扶養債務之意思，業如前
25 認定，是其此部分抗辯，非有理由。

26 3.被告辯稱：依委任契約，得請求原告給付如附表一編號2所
27 示之管理系爭房地之費用計160萬6,117元云云。然被告未
28 舉證兩造間有何委任契約存在，業如前述，故此部分之抵銷
29 ，亦屬無據。另就被告代繳系爭房地地價稅共25萬6,117元
30 部分，原告不爭執扣除（本院卷第358頁），並於民事辯論
31 意旨狀減其縮訴之聲明（本院卷第405至406頁），故此部

分，亦不在本院審理範圍，併予說明。

4.就附表一編號3所示之費用部分，被告辯稱：林秀鳳指示訴外人即被告之兄劉水木贈與其名下臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地原告與劉安唐，由系爭房地之租金支付如土地增值稅、贈與稅、印花稅、規費、代書費、火險費、貸款利息等過戶費用共計552萬3,826元，就不足部分由系爭借款支應，再成立由兩造各自負擔2分之1之協議等語，為原告所否認，查：

①於103年，劉水木將其名下臺中市○○區○○段185、185-2、應有部分各900000分之82518、900000分之82518，贈與原告應有部分各900000分之13753、訴外人即被告之子劉安唐900000分之41259；同段186地號土地應有部分900000分之63828，贈與原告應有部分各900000分之10638、劉安唐900000分之31914。劉玄貴於104年1月19日向臺中地區農會借系爭借款，借款期間自104年1月19日至114年1月19日，金額為500萬元。連帶保證人為被告、林秀鳳、劉水木、原告劉玄森、劉玄淞。系爭借款還款帳戶為帳號0000000000000-0號帳戶（下稱系爭帳戶），為同日新開戶之帳戶等節，為兩造所不爭執（本院卷第359頁），可知劉水木確實於103年間曾贈與系爭土地予原告、劉安唐，且與原告申請系爭借款時間相近。

②佐以上開土地之土地增值稅、印花稅、贈與稅繳納期間為104上半年度，稅額分別為93萬2,424元、129萬2,368元、99萬6,848元、38萬5,788元、2萬1,588元、2,444元、161萬6,647元，共524萬8,107元，有上開土地繳款書可證（本院卷第64至69、74頁）；系爭帳戶於104年2月10日、3月18日分別支出363萬1,460元、161萬6,647元，摘要為稅款乙情，有系爭帳戶歷史交易明細查詢資料可憑（本院卷第157頁），綜合考量系爭借款辦理時間、借款人與連帶保證人、貸款後資金流向與稅款相符、等因素，可彰系爭借款確實為處理劉水木贈與土地予原告、劉安唐之過戶費用

。另衡以劉水木係無償贈與前開土地，此過戶費用甚鉅，由贈與人負擔過戶費用，亦與常理相合。堪認就上開不動產相關贈與費用，兩造協議分擔各2分之1，並由系爭借款支應，可以確定。

③審諸劉水木贈與其所有土地之過戶費用有土地增值稅共360萬7,428元、印花稅2萬4,032元、贈與稅161萬6,647元、地政規費2,267元等，共計525萬0,374元（計算式：3,607,428+242,032+1,616,647+2,267=5,250,374元），業據被告提出繳款書、地政規費徵收聯單佐證（本院卷第64至70、212頁）。又系爭借款共有利息19萬0,815元，有系爭帳戶放款歷史交易明細查詢資料可佐（本院卷第249頁），另因申請系爭借款時，農會要求投保而支出火險費1萬元，亦據被告提出系爭帳戶存摺影本為證（本院卷第212頁），上情亦未經原告否認，可認此部分當屬申請系爭借款之費用。是上開共545萬1,189元，應由兩造各自分擔2分之1。被告雖抗辯尚支出代書費6萬6,447元，然為原告所否認，且被告就其提出之費用明細表，未提出任何相關單據以實其說，是此部分，即不能採。至地政規費8,457元中之160元，觀其申請項目係地籍圖冊閱覽抄錄費，申請人與繳款人均為林秀鳳，尚難證明與前開土地過戶費用有何關聯；另外6,080元繳款人為劉玄貴，被告未證明此部分為其繳納，故其抗辯，應無理由。

④系爭帳戶於附表二所示之時間支出各金額分別用於各種目的，可見系爭貸款支付稅款363萬1,460元（土地增值稅及印花稅）、161萬6,647元（贈與稅）、火險費1萬元，並繳納貸款利息19萬0,815元、地政規費2,267元，共545萬1,189元。是原告與被告應各自分擔前揭土地之過戶費用545萬1,189元之一半，即272萬5,595元（計算式：5,451,189÷2=2,725,595，小數點以下四捨五入）。

⑤末查，被告抗辯劉水木土地過戶費用及系爭借款由被告負責處理及還款（本院卷第440頁），原告亦主張系爭帳戶應由

01 林秀鳳管領使用，林秀鳳死亡後應由被告管領使用（本院卷
02 第435頁），可見原告未負責清償系爭借款，則系爭借款既
03 已於105年1月4日清償完畢，為兩造所不爭執（本院卷第
04 435、440頁），可推認應由被告負責清償，原告未曾清償
05 前揭借款，則系爭借款既用於劉水木土地過戶費用，業如前
06 認定，原告自應分擔過戶費用之一半272萬5,595元，被告
07 已負責代墊清償原告應負擔之部分，原告自無法律上原因受
08 有利益，被告以該不當得利之債權主張抵銷，應屬有據。

09 ⑥被告雖抗辯林秀鳳指示以系爭房地之租金支應前開劉水木贈
10 與土地之過戶費用，並以貸款平均償還租金不足清償系爭貸
11 款之部分，故其分別於104年2月9日匯款180萬3,713元
12 ，復分別於104年2月2日、同年9月4日、同年12月4日
13 自訴外人即其配偶張喬喜三信商業銀行帳戶提領40萬元、48
14 萬元、47萬元，並於104年5月8日、9月4日、12月4日
15 存入系爭帳戶，顯以自己資金清償系爭借款共計315萬3,713
16 元（計算式： $1,803,713 + 400,000 + 480,000 + 470,000 = 3,$
17 $153,713$ ），可推認以系爭房地之租金支出237萬0,113元
18 ，故應於原告請求之範圍內予以扣除，原告另應負擔其給付
19 315萬3,713元部分之2分之1即157萬6,857元等語，並
20 提出系爭帳戶存摺影本、張喬喜存摺影本為證（本院卷第21
21 1至216頁）。然考以系爭借款由兩造分別擔任借款人、連
22 帶保證人，且系爭借款款項幾乎均用於劉水木過贈土地之相
23 關稅費，可見上開土地之相關費用由系爭借款支付，衡以該
24 土地依各房比例分配予原告與劉安唐，則各房平均分擔該土
25 地過戶費用，應與常情相符。被告上開抗辯既為原告否認，
26 且未舉證有何先以系爭房地之租金支付，不足部分再以系爭
27 借款費用平均攤還，且以被告辯稱方式支應過戶費用，原告
28 負擔顯多於被告、劉安唐，實與事理之平不符，故其抗辯，
29 尚非可採。

30 ⑦至原告雖主張由林秀鳳自行負擔過戶費用，兩造未達成以系
31 爭房屋租金支付貸款，不足部分由兩造各自負擔2分之1之

01 合意云云，然若林秀鳳未指示，衡情兩造、劉水木實無擔任
02 借款人、連帶保證人，而共同承擔系爭借款債務之必要。況
03 若由林秀鳳自行負擔，且林秀鳳有其他房產收入支應，則應
04 可由林秀鳳自行支付過戶費用，或以自己名義申請貸款，原
05 告無須擔任系爭借款之借款人。原告復未舉證以實其說，是
06 此部分，亦無足採。

07 5.職是，被告得於272萬5,595元範圍行使抵銷，原告得請求
08 被告返還之本金，扣除前開抵銷金額後，應為320萬3,288
09 元（計算式：5,928,883-2,725,595=3,203,288）。

10 (三)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
11 ；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將
12 受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，
13 附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為5%。此觀民法第182條第2
15 項、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付
16 遲延利息。

17 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付320萬
18 3,288元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌日即109年2
19 月17日起（司促卷第97頁），至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息部分，應予准許；逾該範圍之請求，應予駁回。

21 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
22 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
23 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
24 駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
26 酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
27 敘明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
31 民事第一庭 審判長法官 李悌愷

法 官 廖 穗 蓁
法 官 鍾 宇 嫣

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（須附繕本）；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

附表一：

編號	項 目	金 額（單位：新臺幣）		備 註
1	林秀鳳費用	449萬6,000元		生活零用金、看護費及醫療費
2	系爭房地費用	160萬6,117元		管理費、修繕費、房屋稅及地價稅
3	劉水木土地過戶費用	系爭房地租金支出部分	237萬0,113元	552萬3,826元-315萬3,713元=237萬,0113元
		原告依持分比例應償還被告部分	157萬6,857元	315萬3,713元÷ 2=157萬6,857 元（小數點以下四捨五入）
	總 計	1,004萬9,087元		

附表二：

編號	日 期	金 額（單位：新臺幣）	用 途
1	104 年1 月26日	1萬元	火險費
2	104 年2 月10日	363萬,1460元	稅款

(續上頁)

3	104 年2 月24日	4萬5,859元	貸息
4	104 年3 月18日	161萬6,647元	稅款
5	104 年3 月18日	150萬7,099元	系統轉帳償還貸款
6	104 年4 月20日	3萬2,243元	貸息
7	104 年5 月18日	3萬2,243元	貸息
8	104 年6 月17日	200萬5,419元	系統轉帳償還貸款
9	104 年7 月17日	1萬3,431元	貸息
10	104 年8 月17日	1萬3,431元	貸息
11	104 年9 月17日	1萬3,431元	貸息
12	104 年10月19日	1萬3,389元	貸息
13	104 年11月17日	1萬3,394元	貸息
14	104 年12月17日	1萬3,394元	貸息
15	105 年1 月4 日	134萬2,777元	系統轉帳償還貸款