

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4342號

原告 黃柏維

訴訟代理人 陳克譽律師

複代理人 王俊賀律師

被告 黃柏銘

訴訟代理人 周良貞律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。而所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院98年度台抗字第155號裁判要旨參照）。本件原告主張坐落臺北市○○區○○段00段00000000000000地號土地上同小段1670建號即門牌號碼臺北市○○區○○街○○號1樓、地下1樓之房屋（下稱系爭房屋）於民國107年6月5日出售前原為兩造所共有，應有部分各2分之1，並由被告於105年9月10日代理原告出租予訴外人董士盟。惟被告並未將原告按其應有部分比例所應得之租金給付予原告，為此爰依民法第179條前段之規定起訴請求被告給付該等租金等語，依上說明，自屬因不動產而涉訟，而系爭房屋坐落於本院轄區內之臺北市中正區，本院就本件訴訟當有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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2款定有明文。本件原告起訴時之訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,365,500元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見調解卷第2頁）。嗣原告於108年6月24日具狀最終變更前開聲明為：被告應給付原告1,147,788元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原告就前開本金部分於該書狀內誤載為1,185,500元，此觀其於同份書狀第3頁已表明所請求之金額實為1,147,788元，嗣並另於108年6月27日具狀更正該部分之聲明自明，詳參本院卷第415、417、433頁）。經核原告就前開聲明之更易，應屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造為兄弟，於107年6月5日系爭房屋出售予他人前均為該屋之共有人（應有部分各2分之1）。原告於105年9月8日授權被告辦理系爭房屋之租賃事宜，由被告代理原告將系爭房屋出租予董士盟，約定租賃期間自105年10月1日起至110年9月30日止，租金為每月120,000元，並指定將租金匯至被告於國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）所申設之帳號000-00-000000-0號帳戶（下稱國泰世華帳戶）。詎被告收取系爭房屋之租金後，未曾按前開應有部分比例給付原告所應得之租金，原告亦無被告所稱曾協議將系爭房屋之租金用於兩造父母生活支出之情，顯見被告係將原告所應分得之租金據為己有，自屬無法律上原因而受有本應給付予原告租金之利益，並致原告受有損害，依民法第179條之規定，被告自應對原告負返還不當得利之責。觀之董士盟除於105年10月係給付租金75,708元外，其自105年11月起至107年7月6日止，共計21個月，每月所給付之租金均為105,708元，是被告應給付予原告之不當得利數額即為1,147,788元【即（75,708元+105,708元×21）×1/2=1,147,788元】，為此爰依上開規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告1,147,788元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：依兩造父母所簽具之泰陽／兆進紙業發展暨黃楓
02 斐離職紀要備忘錄（下稱被證6），可知兩造之父即訴外人
03 黃世英生前雖於103年10月16日即因贈與而將系爭房屋之所
04 有權移轉登記予兩造，但系爭房屋所收取之租金須用於兩造
05 父母之生活開支，而非由兩造按應有部分比例各自收取2分
06 之1；又兩造雖未於被證6上簽名，然系爭房屋既已經移轉登
07 記予兩造，仍顯見兩造確均已同意被證6之內容而應受該協
08 議拘束。再系爭房屋之租金匯至國泰世華帳戶後，即因混合
09 而歸於被告所有，而就兩造之母即訴外人洪美珠之生活費及
10 外勞費用等支出，實際上只需被告有負擔即可，不一定非從
11 租金入帳之國泰世華帳戶直接支領或轉至洪美珠於星展（台
12 灣）商業銀行股份有限公司（下稱星展銀行）所申設帳號00
13 0-000-000000號帳戶（下稱星展帳戶）不可，洪美珠之看診
14 費用及其居所既均係由被告提供，照料洪美珠之外勞亦係被
15 告所聘僱並支薪，應認被告確已履行被證6關於將租金用於
16 洪美珠生活開支之協議，故被告受領系爭房屋之租金，當有
17 法律上原因，原告已不得依不當得利之法律關係對被告為何
18 請求。退步言之，縱認原告得請求被告所受領租金之半數，
19 惟董士盟於第1個月所給付之租金為75,708元，另自105年11
20 月起至107年7月6日止所給付之租金，除105年10月、106年1
21 2月、107年1月、107年3月分別為75,708元、81,043元、98,
22 708元及101,321元外，其餘月份則均為105,708元，依此，
23 被告所收取之租金總額應僅為2,153,816元【即105年10月份
24 之租金75,708元＋106年12月份之租金81,043元＋107年1月
25 份之租金98,708元＋107年3月份之租金101,321元＋（105,
26 708元×17個月）＝2,153,816元】，原告所得請求之數額僅
27 為1,076,908元（即2,153,816元×1/2＝1,076,908元）。
28 又黃世英之遺產稅3,747,752元本應由其繼承人即兩造及訴
29 外人黃楓斐、洪美珠平均負擔，另原告復經國稅局認定其於
30 黃世英死亡前兩年曾受贈各4,295,200元、4,234,543元，須
31 負擔103年、104年贈與稅各429,520元、223,454元，但上開

稅款均由被告於106年6月16日自國泰世華帳戶轉帳4,400,726元先行墊付，被告自得依不當得利之法律關係，請求原告返還其應負擔之稅款1,589,912元【即 $(3,747,752\text{元} \times 1/4) + 429,520\text{元} + 223,454\text{元} = 1,589,912\text{元}$ 】。其次，被告所支出如附表一所示之洪美珠生活費用共70,243元，以及洪美珠所應負擔之前述遺產稅936,938元（即 $3,747,752\text{元} \times 1/4 = 936,938\text{元}$ ），依被證6之協議均應自系爭房屋之租金扣抵。再兩造既同為系爭房地之出租人，故如附表二所示之管理支出73,816元，自亦應由兩造共同負擔。又系爭房屋自105年10月起至107年7月止之租金總額（含稅）為2,491,000元，而被告申報租賃所得時，僅能將租金收入之43%列為必要費用而減除，另因被告於105、106年度個人綜合所得稅之最高稅率均為30%，依此，被告就上開期間之租金之應納稅額為425,961元【即 $2,491,000\text{元} \times (1 - 43\%) \times 30\% = 425,961\text{元}$ 】，扣除承租人已扣繳之租賃稅額249,100元（即 $2,491,000\text{元} \times 10\% = 249,100\text{元}$ ），被告尚應額外繳納稅款176,861元（即 $425,961\text{元} - 249,100\text{元} = 176,861\text{元}$ ），因兩造同為系爭房屋之出租人，原告就此部分稅款復應負擔半數即88,430元（即 $176,861\text{元} \times 1/2 = 88,430.5\text{元}$ ，元以下無條件捨棄）。另兩造復於104年9月11日與黃世英簽訂不動產買賣契約書，向其購買坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地及其上同段72建號建物（下合稱後瓏子段房地），約由兩造共同負擔為給付後瓏子段房地尾款而向臺灣銀行股份有限公司（之貸款20,000,000元，分擔比例各2分之1。而自105年10月1日起至107年12月1日止，共計27個月之貸款本息1,306,368元（即每月貸款本息48,384元 $\times$ 27個月 $=$ 1,306,368元）均已由被告先行墊付，惟其中僅608,058元留有匯款紀錄，故暫於此範圍內向請求原告請求此部分為其所墊付之款項；被告復再於108年6月10日至同月12日間清償前開房屋貸款共8,351,964元，是被告自尚得向原告請求所清償代墊之貸款共4,480,011元【即 $(608,058\text{元} + 8,351,964\text{元}) \times 1/2 = 4,480,011\text{元}$ 】。

80,011元】。被告爰以上述各該債權就原告之主張進行抵銷，經抵銷後，原告之請求亦無理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造為兄弟，於107年6月5日系爭房屋出售予他人前並為系爭房屋之共有人（應有部分各2分之1）之事實。

(二)原告於105年9月8日授權被告辦理系爭房屋（包含所坐落之基地）之租賃事宜，由被告代理原告將該屋出租予董士盟，租賃期間為自105年10月1日起至110年9月30日止，約定每月租金為120,000元，而實際上董士盟所給付之第1個月租金為75,708元，自105年11月起至107年7月6日止，除106年12月、107年1月、107年3月外，前開期間內其餘月份董士盟每月給付租金之數額則均為105,708元之事實。

(三)前開租金係由董士盟匯入被告之國泰世華帳戶之事實。

(四)兩造就被證6形式上真正不爭執。

(五)自102年10月至106年4月間，訴外人泰陽有限公司、兆進有限公司由被告負責營運及支配該2公司銀行帳戶；星展帳戶及以原告名義開立之臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）帳號000-000-00000-0號帳戶、土地銀行西台中分行帳號00000000000000號帳戶均為被告所支配之事實。

四、本院之判斷：

原告起訴主張被告雖經其授權將系爭房屋出租予董士盟，惟於收取租金後卻未按兩造就系爭房屋之應有部分比例給付原告所應分得者，就此自受有不當得利，爰依民法第179條前段之規定請求被告返還原應分配予原告之租金共1,147,788元等語，惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本院應審酌之爭點厥為：(一)原告得否依不當得利之法律關係請求被告給付依原告應有部分比例計算之系爭房屋租金？兩造間是否有以系爭房屋租金給付母親生活費，而不得由兩造自行請求分配該等租金之協議存在？被告是否因受領承租人給付之租

01 金而受有利益？如原告得依不當得利之法律關係請求被告給
02 付租金，原告所得請求之數額為何？(二)如原告前開請求係屬
03 有據，被告之抵銷抗辯是否有理由？茲分述本院之判斷如下
04 ：

05 (一)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
06 物之全部，有使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約
07 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
08 之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算，民法
09 第818條、第820條第1項分別定有明文。次按民法第818條所
10 稱「除契約另有約定」者，指共有人間約定各自分別占有共
11 有物之特定部分而為管理之契約，即所謂分管契約或分管協
12 議而言。又共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為
13 限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意
14 思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其
15 效果意思者而言（最高法院87年度台上字第1359號判決要旨
16 可資參照）。經查：

17 1.董士盟因自105年10月1日起向兩造承租系爭房屋所給付之租
18 金，除第1個月之數額為75,708元，另自105年11月起至107
19 年7月6日止，除106年12月、107年1月、107年3月外，前開
20 期間其餘月份之每月給付數額則均為105,708元等情，業有
21 被告所提出之國泰世華帳戶存摺明細影本附卷可參（見本院
22 卷第187至193頁），復為兩造所無爭執，堪認屬實。又兩造
23 雖就106年12月、107年1月、107年3月部分被告所收取之租
24 金數額有所爭議，惟被告於上開3個月份所實際收取之租金
25 數額各為81,043元、98,708元及101,321元之事實，已有同
26 前之存摺明細可憑。原告雖謂被告於該3個月份所收取之租
27 金數額亦均各為105,708元云云，惟此已與前開客觀事證不
28 符，原告復未提出其他積極事證以實其說，其此節主張自不
29 可採。是被告因兩造將系爭房屋出租予董士盟而獲給付租金
30 共2,153,816元【即105年10月份之租金75,708元+106年12
31 月份之租金81,043元+107年1月份之租金98,708元+107年3

01 月份之租金 101,321 元 + (105,708 元 × 17 個月) = 2,153,81
02 6 元】之事實，應先堪認定。

03 2. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
04 ，民法第 179 條前段已有明定。原告雖主張其就被告前開獲
05 董士盟給付之租金數額，應可按其就系爭房屋之應有部分比
06 例分取其中半數云云。惟觀之被證 6 已明載：「……家族成
07 員（洪美珠、黃柏銘、黃柏維）商討後決議將黃世英信陽街
08 1 樓等房產交與黃柏銘、黃柏維兄弟名下，分配黃世英銀行
09 貸款轉移至黃柏銘、黃柏維等銀行借貸，餘款發展泰陽兆進
10 公司業務；信陽街 1 樓租金仍供黃世英、洪美珠生活使用。
11 如前之決議已告知黃世英並獲其同意。」等語，並經黃世英
12 、洪美珠於 103 年 8 月 31 日在被證 6 上簽名確認（見本院卷第 1
13 21 頁），已足見被告所辯兩造係約定將所收取之前開租金用
14 於黃世英、洪美珠生活開支，並非供兩造按應有部分比例分
15 配等語，確非無據。原告雖猶謂被證 6 上並無兩造之簽名，
16 自非其與被告間之協議，依債之相對性，當不生拘束原告之
17 效力云云。然參以兩造係因受贈與而於 103 年 10 月 16 日登記
18 為系爭房屋共有人之事實，有建物登記第一類謄本 1 份可證
19 （見調解卷第 8 至 9 頁），經與被證 6 之簽立時間及前述所載
20 內容相互對照，可認被證 6 之簽立與兩造登記為系爭房屋之
21 共有人間，實具有時間上之合理關聯性，堪信兩造之所以會
22 因贈與而經登記為系爭房屋之共有人，當係因均已同意被證
23 6 之內容而按其意旨為履行所致。況依兩造之陳述，可知系
24 爭房屋出租所得租金係經兩造同意而匯入被告之國泰世華帳
25 戶，並非就其中半數約定應直接交予原告；又洪美珠生活上
26 所須支出之照護費、外勞薪資、就業安定費、健保費等費用
27 均係由被告負擔之事實，此觀被告所提出之台中佳醫護理之
28 家收據、存款憑證、勞動部就業安定費繳款通知單、全民健
29 康保險保險費繳費單、凱程國際人力資源有限公司委任合約
30 書、申請外籍看護工應備資料、外勞薪資表、付薪憑證等件
31 可明（見本院卷第 253 至 259、323 至 353 頁）。衡諸原告既亦

為洪美珠之子女，除另有特別約定外，於情於理本皆應分擔洪美珠之前開生活開支，惟原告就被告所辯由其以前開租金所得負擔洪美珠生活開支乙節，卻從未提出任何由其亦負擔其中部分開支之積極事證，實亦可推認兩造應係已同意按被證6之內容而為履行，故洪美珠之生活開支即由被告以所收取之租金支應，原告因此無庸另以額外支出款項之方式分擔。則自上情以觀，堪認原告就被告因兩造共有之系爭房屋出租而收取之前述租金，與被告間應存有如被證6所示內容之默示分管協議，原告主張被證6非其與被告間之協議，故其不受拘束云云，亦無可採。至原告雖仍一再質疑被告並未依被證6之內容將收取之租金用於洪美珠之生活開支云云。然系爭房屋之租金於匯至國泰世華帳戶後，即因混合而歸於被告所有，被告既有支出洪美珠前述生活開支之情，當難謂其必須就董士盟所匯入國泰世華帳戶之特定款項逕為提領使用或存入特定帳戶，始得認有以前述租金供洪美珠生活使用之狀況；至被告就前開租金之實際運用結果為何，則應另由兩造於已無供林美珠生活使用之必要後進行結算，當不因此影響就前開默示分管協議確屬存在之認定。從而，被告係因兩造前揭默示分管協議而受領因系爭房屋出租所取得之租金，自有法律上原因，原告主張被告就前述租金其中半數之受領構成不當得利，依民法第179條前段之規定，請求被告返還1,147,788元云云，即無理由。又原告對被告所為不當得利之請求既無理由，本院就被告所為之抵銷抗辯部分，即無贅為審酌之必要，附此敘明。

(二)綜上所述，原告依民法第179條前段之規定，請求被告給付1,147,788元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決

如主文。

中華民國 108 年 7 月 19 日

民事第七庭 法官 許勻睿

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 108 年 7 月 19 日

書記官 詹玕璇

附表一

編號	支出項目	支出日期 (民國)	支出金額 (新臺幣)	證據出處
1	洪美珠照護費3月份	106年3月2日	47,000元	本院卷第253頁
2	外勞費用	106年3月22日	13,891元	本院卷第255頁
3	外勞就業安定費1-3月	106年6月15日	5,608元	本院卷第257頁
4	外勞健保費3、4月	106年6月15日	3,744元	本院卷第259頁
總計：70,243元				

附表二

編號	支出項目	支出日期 (民國)	支出金額 (新臺幣)	證據出處
1	臺北信陽街租約仲介服務費	105年9月10日	60,000元	本院卷第263頁
2	臺北信陽街租約公證費	105年9月10日	4,500元	本院卷第265頁
3	水電維修費	106年11月10日	9,316元	本院卷第191、267頁
總計：73,816元				