

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第307號

原告 黃來進

訴訟代理人 王家鈺律師

被告 愛國百貨股份有限公司壹大分公司

法定代理人 謝馥鎂

訴訟代理人 黃君介律師

上列當事人間給付租金事件，本院於108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹拾參萬玖仟捌佰陸拾壹元及自民國一百零八年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一百零八年一月起按月於翌月一日給付原告新台幣貳萬柒仟零玖拾捌元，至被告交還如附表編號二所示土地、建物之日為止。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人黃進祥為兄弟，分別經營管理愛國百貨股份有限公司（下稱愛國公司）所屬分公司，其中愛國公司建工分公司（下稱建工分公司）之經理人於105年9月30日前為黃進祥，目前為原告，被告即愛國公司壹大分公司之經理人則始終為黃進祥配偶謝馥鎂，被告分公司轄下壹大店所在之土地及建物如附表編號2所示；建工分公司轄下建工店所在之土地及建物如附表編號1所示，因如附表編號1、2所示土地、建物（下稱如附表編號1、2所示房地）均為原告與黃進祥共有，持分各1/2，故原告與黃進祥均逐年向稅捐機關申報房屋租賃所得，且由建工分公司及被告分公司之經理人逐年於年度結束時，出具租賃所得扣繳憑單供原告與黃進祥申報所得稅，至於實際租賃給付所得部分，則因雙方為兄弟，故而歷來均以互相抵銷而不另為找貼方式沖帳，此等抵銷方式自2分公司成立後已行之多年而未曾有爭議

，詎黃進祥因兄弟分產，突於107年5月28日起訴主張建工分公司占用如附表1所示房地，涉有不當得利，請求建工分公司自105年11月起至交還如附表1所示房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，原告基於上情，本於租賃法律關係，請求被告給付自105年11月起，占用如附表2所示房地之租金，以期公允。並聲明：1.被告應給付原告800,000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；2.被告應自108年1月起按月於每月1日給付原告32,000元，至被告交還如附表2所示房地為止。

二、被告抗辯：愛國公司壹大店為創始店，後由黃進祥管理（其法定代理人謝馥鎂為黃進祥之配偶），而愛國公司前於路竹地區亦曾有超市○○○○路竹店係位於如附表編號3所示土地，及原坐落其上之建物（下稱如附表編號3所示房地），而此3筆房地為原告與黃進祥共有，故雙方當初協議如附表編號2所示房地及其上壹大店由黃進祥管理使用，如附表編號3所示房地及其上路竹店由原告管理使用，而就房地使用之收益互不為主張，惟路竹店嗣因原告經營不善關閉，如附表編號3所示房地目前由原告改建為學生套房及彩券行另為出租並收取租金，而黃進祥基於上開協議，未曾向原告收取任何使用收益費用，至原告所稱如附表編號1所示建工店房地，與壹大店並無任何關連，原告及黃進祥並未就建工店及壹大店為任何互為找補不請求之約定。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造之不爭執事項：

- 1.原告與黃進祥為兄弟，如附表編號1、2所示房地為原告與黃進祥等共有，原告之應有部分均1/2（並有土地及建物登記簿謄本附卷可稽，見108年度審訴字第2號卷【下稱審查卷】第93至99頁、107年度重訴字第253號卷【下稱相關他案】第37至41頁）。
- 2.如附表編號1所示房地現為原告占有使用，如附表編號2所示房地現為被告分公司占有使用。

01 3.被告分公司目前為黃進祥實際經營，其法定人為黃進祥之配
02 偶謝馥鎂，建工分公司目前為原告所經營。

03 4.愛國公司逐年於年度結束時，就如附表編號1、2所示房地
04 出具租賃所得扣繳憑單，供原告與黃進祥向稅捐機關申報房
05 屋租賃所得（並有各類所得暨免扣繳憑單附卷可按，見審查
06 卷第21至35頁）。

07 四、就兩造爭執事項之判斷：

08 （一）關於原告及黃進祥間就愛國公司分店使用房地有無租金約定
09 及其內容：

10 1.兩造不爭執黃裕獻及黃俊喬為黃進祥子女（見107年度重訴
11 字第253號卷【下稱系爭他卷】第200頁言詞辯論筆錄），
12 則原告及黃進祥就如附表編號1、2所示房地之應有部分（
13 含子女），原均為1/2（參見系爭他卷兩造不爭執事項1、
14 2.），應可認定。

15 2.原告主張愛國公司壹大店、建工店房地之應有部分，均為原
16 告與黃進祥各1/2，建工店之經理人於105年9月30日前為
17 黃進祥，目前為原告，壹大店之經理人則始終為黃進祥配偶
18 謝馥鎂，因原告與黃進祥2人為兄弟關係，故該2分店之租
19 金向來皆以互相抵銷不另為找補方式沖帳（見審查卷第10至
20 11頁起訴狀所載），被告抗辯原告與黃進祥為兄弟，共同草
21 創愛國公司，愛國公司第1家超市即壹大店草創時，由原告
22 與黃進祥共同經營，第2家超市路竹店成立後，因該2家分
23 店之房地均為兄弟2人共有，故由父母勸說協議，黃進祥經
24 營壹大店，原告經營路竹店，互為使用房地，互不請求租金
25 ，並由愛國公司統一報帳處理租賃稅賦事宜（見審查卷第70
26 頁答辯狀、本院卷第23頁言詞辯論筆錄），而兩造不爭執就
27 上開3家分店坐落之土地、建物（路竹店係指改建前之建物
28 ），2人之應有部分均為1/2（嗣後部分轉移為家屬所有）
29 ，從而，原告與黃進祥2兄弟共同創立愛國公司，愛國公司
30 依序成立壹大店、路竹店、建工店，原告與黃進祥就3家分
31 店坐落之土地、建物應有部分各1/2（家人持有部分為後來

移轉），該2人間有租金互相抵銷協議存在之事實，應可認定，僅該租金互相抵銷之協議在壹大店與路竹店間、壹大店與建工店間，或存在其他分店間而已（見本院卷第23頁言詞辯論筆錄）。

3. 依證人即原告、黃進祥之大姊吳黃心蕊證稱略以：愛國公司壹大店是父母出錢購買，由原告、黃進祥經營，賺錢後買路竹店，再設立建工店，3家店之土地、建物2人之應有部分均各1/2，以前由黃進祥經營壹大店，原告經營路竹店，建工店一開始一起經營，後來由原告經營，建工店開立前，父母曾說壹大店、路竹店1人1間，不用互付租金，路竹店後來由原告改為套房出租等語（見本院卷第64至70頁），另證人即原告、黃進祥之小妹黃秀菊證稱略以：愛國公司壹大店購買時父母有出錢，由原告、黃進祥經營，當時還有貸款，後來開路竹店，父母也有出一部分錢，建工店是他們2人合買，3家店之土地、建物2人之應有部分均各1/2，以前由黃進祥經營壹大店，原告經營路竹店，建工店一開始一起經營，後來由原告經營，但不知其2人就各分店土地、建物之使用有無約定，路竹店後來由原告改建為出租套房出租等語（見本院卷第70至79頁），該2人所證雖略有出入，但可能是認知或受記憶影響所致，因其等所證與兩造如上主張、抗辯所獲致之結論大致相符，均堪信為真實。

4. 依證人吳黃心蕊所證，原告與黃進祥之父母雖曾說，壹大店、路竹店原告與黃進祥1人1間，不用互付租金等語，但既為同屬兄弟姊妹之證人黃秀菊所不知，足見父母或曾有此意，且曾口述，但在原告與黃進祥間非必因此而達成確定之協議，僅因其等為兄弟，又共同設立及經營愛國公司，且就愛國公司所有之壹大店、路竹店、建工店所坐落之土地、建物，應有部分均各有1/2，如上開分店使用土地、建物需清楚支付2人租金，2人所得應無差異，則僅需在最後盈餘之分配上作協商討論，並無需在租金之枝微末節上斤斤計較，故才有該3家分店之前都沒有給付租金之情形，即2人達成由

各分店使用土地、建物，兄弟2人不收取租金，僅在盈餘分配上協商之共識，而該共識具契約性質，甚為明確。

(二)關於原告得否訴請被告給付租金及其金額：

1.原告、黃進祥在各分店使用土地、建物上，雖曾有不收取租金，僅在盈餘分配上協商之契約共識，但該契約共識係建立在多年來共同經營，且2人兄弟情誼之信任基礎上，則在上開信任基礎喪失之情形下，當可由其等中之任一人，終止上開契約關係。

2.兩造不爭執原告、黃進祥於105年10月間，就建工店之經營、管理出現爭執，改由原告獨資經營（見審查卷第11頁起訴狀、系爭他案卷第229頁答辯七狀；系爭他案卷第3頁起訴狀），依原告主張，原告與黃進祥既已分產（見系爭他案卷第229頁答辯七狀，黃進祥並未加以爭執），前揭基於兄弟情誼共同經營之信任關係堪認已不存在，則黃進祥自得終止上開「各分店使用土地、建物上，原告及黃來進均不收取租金」之契約共識，而黃進祥雖未提出證據，證明其已終止上開契約共識，但黃進祥在系爭他案起訴請求分店占用如附表編號1所示房地之相當於租金不當得利，應認已充分表達該終止之意，而原告為系爭他案愛國公司建工分公司負責人，故自系爭他案起訴狀繕本送達翌日之107年7月27日起，堪認上開契約共識之效力業已不存在，則原告當得訴請被告給付使用如附表編號2所示房地之相當於租金不當得利（原告雖主張為租金，且兩造不爭執愛國公司逐年於年度結束時，就如附表編號1、2所示房地出具租賃所得扣繳憑單，供原告與黃進祥向稅捐機關申報房屋租賃所得【見兩造不爭執事項4.】，但如上所述，原告及黃進祥係達成不收取租金，僅在盈餘分配上協商之契約共識，原告並未提出證據證明有訂定租賃契約之事實，原告訴請被告給付租金，當屬於法無據，然原告係居於如附表編號2所示房地所有人地位【應有部分各1/2】，請求占用者給付使用該房地之代價，是本院認原告亦有請求相當於租金不當得利之意，併予敘明）。

01 3.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
02 雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第179
03 條定有明文；又無權占用他人土地或建物，可能獲得相當於
04 租金之利益，此為社會通常之觀念。而城市地方房屋之租金
05 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，此規定
06 於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105
07 條亦有明定，且此乃指基地租金之最高限額而言，並非必須
08 照申報地價額年息10%計算，另土地法第97條所謂土地及建
09 築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額係依
10 法定地價，而所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土
11 地所有權人依該法規定所申報之地價。又如附表編號2所示
12 房地位於高雄四維路、三多路、凱旋路、民權路所包圍之區
13 塊間，附近有高雄市政府四維行政中心、英明國中、高雄市
14 私立三信高級家事商業職業學校、高雄市立凱旋醫院、財政
15 部高雄國稅局，交通及其他生活機能條件均甚為便利，此有
16 Google地圖附卷可稽（見本院卷第107頁），且為兩造所不
17 爭執（見本院卷第105頁言詞辯論筆錄），是本院認本件相
18 當於租金之不當得利，應以如附表編號2所示房地申報總價
19 年息8%計算為適當。而如附表編號2所示土地267平方公尺
20 ，107年1月之申報地價為每平方公尺27,910.4元（見審查
21 卷第97至99頁土地登記謄本），申報總價為7,452,076.8元
22 （ $27,910.4 \times 267 = 7,452,076.8$ ），如附表編號2所示建
23 物107年總現值為677,400元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅
24 107年課稅明細表附卷可按（見本院卷第119頁），則如附
25 表編號2所示房地107年7月27日之申報總價為8,129,476.
26 8元（ $7,452,076.8 + 677,400 = 8,129,476.8$ ），年息8%
27 為650,358.144元，則原告自107年7月27日起，每月得訴
28 請被告給付之相當於租金不當得利為27,098元（ $650,358.144 \div 12 \div 2 \div 27,098$ ，小數點以下四捨五入）。

30 五、綜上所述，如附表編號2所示房地共有人之原告及黃進祥為
31 兄弟關係，其等間原有「各分店（含被告分店）使用土地、

建物上，原告及黃來進均不收取租金」之契約共識，嗣後因共同經營之信任關係已不存在，黃進祥終止該契約共識，原告自得對被告，就其占用之如附表編號2所示房地，為相當於租金不當得利之請求，107年12月31日前得請求之相當於租金不當得利金額為139,861元（ $27,098 \times 5 + 5/31$ 】= 139,861，小數點以下四捨五入，自107年7月27日起算），則原告所訴於139,861元及自起訴狀繕本送達翌日即108年1月18日（見審查卷第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，另自108年1月起按月於翌月1日給付27,098元，至被告交還如附表2所示房地為止之範圍，於法有據，應予准許，超過此範圍上開之所訴，於法無據，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舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。
據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 17 日
民事第五庭 法官 鄭峻明

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 17 日
書記官 王居玲

附表：

編號	不動產坐落地號或建號	共有人及其應有部分
1	高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍全部）	原告1/2 黃進祥4974/10000、 黃裕獻13/10000、 黃俊喬13/10000 （三人合計1/2）

(續上頁)

	坐落上開土地同段第1191號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○路○○號）	原告1/2 黃進祥1/2
2	高雄市○○區○○○段○○段0000000號土地（權利範圍全部）	原告1/2 黃進祥4868/10000、 黃裕獻66/10000、 黃俊喬66/10000 （三人合計1/2）
	坐落上開土地同段同小段第14690、14691號建物（權利範圍均全部，門牌號碼高雄市廣州一街15、17號）	原告1/2 黃進祥1/2
3	高雄市○○區○○段○○○○ ○○○○○ ○○○○ 號土地（權利範圍全部）	原告1/2 黃進祥等人