

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第774號

原告 李慶榮  
訴訟代理人 陳樹村律師  
劉佳宜律師  
被告 洪淑華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國113年1月23日透過本院強制執行之公開拍賣程序，拍定訴外人洪竹達（以下逕稱洪竹達）所有如附表所示之房屋及土地（編號1下稱甲地、編號2下稱乙屋、編號3下稱丙屋，並合稱系爭房地）各如附表所示之應有部分，並於同年3月4日繳足全部價金，本院並於同年月11日核發不動產權利移轉證書。然而，被告卻至今仍無權占有系爭房地。是原告自得請求被告遷讓返還，並給付相當於租金之不當得利。爰依侵權行為及不當得利等法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將乙屋及丙屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,588元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至被告騰空遷讓返還乙屋及丙屋之日止，按月給付原告25,875元，並自每期到期日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告抗辯：原告對於乙屋及丙屋僅各有2分之1之應有部分，其餘2分之1之共有人為訴外人即我姑姑江洪涼、洪甚（以下逕稱江洪涼、洪甚）。我從小就住在丙屋裡面，大概從60幾

01 年開始，那是我小時候我媽他們蓋的。原告之前手洪竹達與  
02 江洪涼、洪甚為姊弟關係，他們3人都知悉並同意我住在乙  
03 屋及丙屋裡面等語，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)兩造不爭執之事項：

06 按因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院  
07 所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，此觀民  
08 法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。未辦理建物  
09 所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始取得所有權，  
10 建造人之債權人對該建物為強制執行，經拍定人取得權利移  
11 轉證書時，即取得該建物之所有權，縱無法辦理所有權移轉  
12 登記，仍無礙於該建物所有權之取得（最高法院110年度台  
13 上字第131號判決意旨參照）。經查，原告於113年1月23日  
14 透過本院強制執行之公開拍賣程序，拍定系爭房地各如附表  
15 所示之應有部分，並於同年3月4日繳足全部價金，本院並於  
16 同年月11日核發不動產權利移轉證書等節，業據本院調閱11  
17 1年度司執字第42919號清償票款強制執行卷宗（下稱系爭執  
18 行事件）查核無訛（見本院卷第161頁），堪認原告現在確  
19 實為甲地應有部分8分之1，乙屋及丙屋應有部分各2分之1之  
20 所有權人甚明。

21 (二)洪竹達、江洪涼及江洪涼對於乙屋及丙屋之使用，存在同意  
22 被告使用之分管契約：

- 23 1. 按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部  
24 分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人  
25 同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人固得  
26 本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部  
27 分。然共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，  
28 共有人默示之意思表示，亦包括在內（最高法院87年度台上  
29 字第1359號民事判決意旨參照）。又共有物分管之約定，不  
30 以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各  
31 自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各

01 自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部分共有人有未  
02 依應有部分比例占有、使用（包括未占有）者，仍非不得認  
03 有默示分管契約之存在（最高法院112年度台上字第2542號  
04 民事判決意旨參照）。再按應證之事實雖無直接證據足資證  
05 明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真  
06 偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明  
07 之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某  
08 事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之  
09 間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，  
10 自非以直接證明應證事實為必要（最高法院98年度台上字第  
11 2035號判決意旨參照）。

- 12 2. 經查，江洪涼及洪甚為乙屋及丙屋權利範圍各2分之1之所有  
13 權人，且其等均同意被告繼續住在乙屋及丙屋內，而歷年之  
14 地價稅及房屋稅均由被告繳納等節，有乙屋及丙屋之高雄市  
15 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書各1份、江洪涼及洪甚親自簽  
16 署，並記載：本人之乙屋及丙屋同意被告居住使用，並需繳  
17 交房屋稅、地價稅，立此同意書為憑等語之同意書、證人結  
18 文各2份、由被告具名之郵政匯款申請書等資料1份在卷可證  
19 （見本院卷第113至116頁、第119至122頁及證物袋），堪認  
20 江洪涼及洪甚均同意被告使用乙屋及丙屋，且歷年來均由被  
21 告自行負擔乙屋及丙屋之稅捐無訛。又洪竹達已於111年8月  
22 13日死亡之事實，有其除戶謄本1份附於系爭執行事件卷宗  
23 可稽，本院認為依據現存證據資料，無從蒐集直接證據（如  
24 當庭訊問洪竹達本人），以探求洪竹達是否有與江洪涼及洪  
25 甚成立同意被告居住乙屋及丙屋之默示分管契約。然而，揆  
26 諸上開說明，洪竹達、江洪涼及洪甚既為親戚關係，且被告  
27 繳納乙屋及丙屋之稅捐已歷有年所，如非3人均同意被告居  
28 住在內，殊難想像被告願意持續不斷繳納相關稅捐，且被告  
29 至今未遭上開3人請求遷離，更加顯示上開3人均同意被告居  
30 住。本院綜合上揭情狀，輔以經驗法則，認定洪竹達、江洪  
31 涼及洪甚等3人，對於乙屋及丙屋之使用間，存在「同意被

01 告居住使用」之分管契約。

02 3. 按民事訴訟之目的旨在解決紛爭，維持私法秩序之和平及確  
03 認並實現當事人間實體上之權利義務，為達此目的，有賴發  
04 現真實，與促進訴訟。惟為發現真實所採行之手段，仍應受  
05 諸如誠信原則、正當程序、憲法權利保障及預防理論等法理  
06 制約。又民事訴訟之目的與刑事訴訟之目的不同，民事訴訟  
07 法並未如刑事訴訟法對證據能力設有規定，就違法收集之證  
08 據，在民事訴訟法上究竟有無證據能力？尚乏明文規範，自  
09 應權衡民事訴訟之目的及上述法理，從發現真實與促進訴訟  
10 之必要性、違法取得證據所侵害法益之輕重、及防止誘發違  
11 法收集證據之利益（即預防理論）等加以衡量，非可一概否  
12 認其證據能力（最高法院104年度台上字第1455號判決意旨  
13 參照）。次按證人以書狀為陳述者，仍應具結，並將結文附  
14 於書狀，經公證人認證後提出，民事訴訟法第305條第6項前  
15 段定有明文。

16 4. 至原告雖主張：我們否認有分管契約的存在，且本件訴訟被  
17 告並未主張有分管契約存在。被告應提出有權占有乙屋及丙  
18 屋之證據。原告否認江洪涼、洪甚之同意書為真正，縱為真  
19 正，仍未達法定成數，且未有為全體共有人（含原告在內）  
20 管理共有物之意思，與民法第820條第1項規定未合等語（見  
21 本院卷第174頁）。惟查，江洪涼及洪甚所提出之同意書，  
22 雖未經公證人認證，惟本院於113年12月10日言詞辯論時，  
23 即考量被告稱江洪涼、洪甚行動不便，訊問原告應如何調查  
24 前開證人，經原告答稱：請鈞院依法審酌等語（見本院卷第  
25 至146頁）。本院復於114年2月11日言詞辯論時訊問兩造：  
26 有無必要傳喚何人到庭作證？亦未見兩造聲請傳喚江洪涼、  
27 洪甚到庭作證。本院審酌江洪涼、洪甚所提出之同意書及證  
28 人結文，已足以表彰其等同意被告居住在乙屋及丙屋之意  
29 思，而如本院強令負傷不便之證人親自到庭，只為證明與同  
30 意書完全重複之事實，實已逾越比例原則、過度擾民，是權  
31 衡發現真實與促進訴訟之必要性後，認江洪涼及洪甚所出具

01 之同意書為真正，具備證據能力。又原告主張被告並未抗辯  
02 分管契約乙節，顯屬誤會，蓋被告乃不具備法律專業素養之  
03 「法律素人」，不若原告委任專業之律師為訴訟代理人，而  
04 其於本院113年9月10日及同年12月10日言詞辯論時均提及洪  
05 竹達、江洪涼及洪甚均同意被告住在乙屋及丙屋乙節（見本  
06 院卷第95至96頁、第132頁），就其抗辯之前後文意旨以  
07 觀，即係抗辯前開3人對於被告居住乙屋及丙屋之內，已存  
08 有一定之共識，核與分管契約之內涵相符，自不因被告無相  
09 當法學素養，而無法親口說出「分管契約」4字而有所差  
10 異。此外，洪竹達有與江洪涼及洪甚成立分管契約之意思，  
11 業據本院依據卷內證據、經驗法則及論理法則判斷如前，如  
12 僅因洪竹達已經死亡，未能親口表示其同意之意旨，即反推  
13 其並未同意，實嫌率斷。

14 (三)原告於購得系爭房地前，對於上開分管契約可得而知，應受  
15 其拘束：

- 16 1. 按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，  
17 縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於「明  
18 知或可得而知」之受讓人仍繼續存在（最高法院112年度台  
19 上字第2542號判決意旨參照），為司法院大法官釋字第349  
20 號解釋所揭意旨。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定  
21 部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓  
22 人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束  
23 （最高法院112年度台上字第556號判決意旨參照）。
- 24 2. 經查，本院司法事務官鐘雅欣於113年1月18日所用印之不動  
25 產附表，為原告得標前最新之不動產附表，於使用情形欄已  
26 記載：「乙屋據鄰居表示由債務人朋友居住使用」等語，備  
27 註欄則記載：「拍賣應有部分，共有物分管不明，拍定後不  
28 點交」等語，業經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無  
29 訛，則系爭房地已有人占有使用之事實，為客觀上得以見  
30 聞，原告對於乙屋及丙屋之各共有人間分管契約之存在，自  
31 可從外觀觀察加以知悉，且亦可透過實地查訪、詢問，瞭解

01 其使用情形。參以上述「拍賣應有部分，共有物分管不明，  
02 拍定後不點交」等語，亦提醒原告於承受前查明系爭房地有  
03 無分管使用約定，從而，原告對於乙屋及丙屋之分管契約有  
04 可得而知之情形，參諸前開說明，自應受該分管契約之拘  
05 束。

- 06 3. 本件原告雖為乙屋及丙屋之共有人，惟仍應受原各共有人即  
07 洪竹達、江洪涼及洪甚間分管契約拘束，應認被告占有使用  
08 乙屋及丙屋，並非無權占有，並未對原告產生任何侵權行為  
09 或不當得利等情事，則原告請求被告將乙屋及丙屋騰空遷讓  
10 返還，即非有據。

11 (四)原告請求被告給付相當於租金之不當得利及遲延利息，均無  
12 理由：

13 按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他  
14 人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上開不當得利  
15 之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即欠缺法律  
16 上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成  
17 立不當得利。查原告對乙屋及丙屋之使用收益應受原分管協  
18 議之拘束，業如前述，則被告仍為乙屋及丙屋占有使用利益  
19 之歸屬主體，而有其正當權源，依上開之說明，即非欠缺法  
20 律上之原因而取得占用利益，與不當得利之成立要件不該  
21 當，自毋須返還其利益。從而，原告請求被告給付相當於租  
22 金之不當得利及相關遲延利息，洵屬無據。

23 四、綜上所述，原告依侵權行為及不當得利等法律關係，請求被  
24 告將乙屋及丙屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人，並請求  
25 被告給付原告2,588元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償  
26 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至被告騰空  
27 遷讓返還乙屋及丙屋之日止，按月給付原告25,875元，並自  
28 每期到期日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
29 息，均無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此

01 敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

04 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

10 書記官 郭力瑋

11 附表：

12

編號	不動產 種類	地號/建號	門牌號碼	原告購得 權利範圍	拍定價金 (新臺幣)
1.	土地 (甲地)	高雄市○○區○ ○段000地號	無	8分之1	1,434,000元
2.	未辦保存 登記建物 (乙屋)	高雄市○○區○ ○段0000○號 (坐落甲地)	高雄市○ ○區○○ ○巷00號	2分之1	308,000元
3.	未辦保存 登記建物 (丙屋)	高雄市○○區○ ○段0000○號 (坐落甲地)	高雄市○ ○區○○ ○巷00號	2分之1	52,000元