臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第235號

上訴人 韓國英

訴訟代理人 陳樹村律師

陳慶合律師

被上訴人 韓國雄

韓宏騰

共 同

訴訟代理人 任進福律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年9月28日本院橋頭簡易庭111年度橋簡字第1132號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段00○號建物（下稱系爭房屋）原為兩造母親即訴外人施淑蘭所有，施淑蘭過世後，為兩造共同共有，兩造前曾就系爭房屋成立調解約定登記為共同共有（本院111年度移調字第20號，下稱另案移調事件），但被上訴人2人於施淑蘭民國109年2月19日過世後，未經上訴人同意即占用系爭房屋，上訴人自得依民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821條規定請求被上訴人將系爭房屋騰空返還上訴人及全體共有人；又橋頭區與系爭房屋條件類似之69坪房屋之租金行情約為新臺幣（下同）38,000元，換算每坪約551元，以系爭房屋約30坪，除以上訴人潛在應繼分比例1/3計算，每月約5,510元（ $551 \times 30 / 3 = 5,510$ ），上訴人得請求被上訴人連帶給付相當於租金之不當得利159,790元（自109年2月15日至111年7月14日，共29個月， $5,510 \times 29 = 159,790$ ）及自起訴狀繕本送達日起至

01 清償日止按週年利率5%計算之利息、自111年7月15日起按
02 月連帶給付上訴人5,510元。又因被上訴人主張係基於2/3共
03 有人同意借用系爭房屋，侵害上訴人權益，上訴人另得依民
04 法第820條第4項請求被上訴人賠償上開金額等語。並聲明：
05 (一)被上訴人應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還上訴人及全
06 體共有人。(二)被上訴人應連帶給付上訴人159,790元及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨
08 自111年7月15日起至遷讓返還上開房屋日止，按月連帶給付
09 上訴人5,510元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被上訴人則以：被上訴人2人於訴外人施淑蘭生前就與施淑
11 蘭共同居住在系爭房屋迄今，施淑蘭生前將系爭房屋無償提
12 供被上訴人及家人共同居住，成立使用借貸關係，且使用目
13 的尚未完成，兩造繼承而共同共有系爭房屋，上訴人自仍應
14 受該使用借貸關係之拘束；又被上訴人2人於系爭房屋之應
15 繼分（潛在應有部分）合計為2/3，被上訴人2人依民法第82
16 8條第2項準用第821條規定，同意將被上訴人2人如附表所示
17 部分出借被上訴人使用，另被上訴人同意上訴人得使用系爭
18 房屋其餘部分（如附表所示），被上訴人使用範圍合計未超
19 過2/3，並無不當得利或侵害上訴人權利之情形；另若法院
20 認定被上訴人應給付上訴人款項，被上訴人韓國雄得以對上
21 訴人之所有權移轉登記相關費用債權6,085元主張抵銷等
22 語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

23 三、原審審理結果，認上訴人之請求無理由，上訴人不服，提起
24 上訴，並於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應自系爭
25 房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予上訴人及全體共有人。
26 (三)被上訴人應連帶給付上訴人159,790元及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自111年7月1
28 5日起至騰空返還上開房屋日止，按月連帶給付上訴人5,510
29 元。被上訴人則聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執之事項：

31 (一)系爭房屋原為兩造之母親施淑蘭所有，施淑蘭死亡後，系爭

01 房屋為兩造繼承而為共同共有。

02 (二)系爭房屋為4層樓建物(3樓+頂樓加蓋)現由被上訴人2人
03 使用,使用情形如附表所示。

04 五、本件之爭點:

05 (一)被上訴人對於系爭房屋是否無權占有?若有權源,占有權源
06 為何?

07 (二)若被上訴人為無權占有,則上訴人請求遷讓房屋及返還相當
08 於租金之不當得利,有無理由?其金額應為若干?

09 六、本件得心證之理由:

10 (一)按共有物之管理,除契約另有約定外,應以共有人過半數及
11 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分逾 $\frac{2}{3}$
12 者,其人數不予計算。上開規定於共同共有準用之。民法第
13 820條第1項、第828條第2項定有明文。經查:

14 1.系爭房屋原為兩造之母施淑蘭所有,施淑蘭於109年2月19日
15 死亡後,兩造繼承施淑蘭而共同共有系爭房屋(應繼分每人
16 各 $\frac{1}{3}$),而系爭房屋為4層樓建物(3樓+頂樓加蓋)現由被
17 告2人使用,使用情形如附表所示,為兩造所不爭執,並經
18 原審會同地政到場履勘確認,有履勘筆錄、照片及複丈成果
19 圖可稽(見原審卷第131至149頁、161頁),上情堪可認
20 定。

21 2.所謂共有物之管理,專指保存行為及改良、利用等行為而
22 言。經查,系爭房屋為兩造共同共有,潛在應有部分各 $\frac{1}{3}$
23 3,而被上訴人韓國雄為48年生,韓宏騰為59年生,兩人早
24 已成年並成家,而韓國雄與配偶、子女仍居住在系爭房屋,
25 其顯然係於成年後仍選擇與施淑蘭同住,而非基於施淑蘭占
26 用輔助人之意思而受施淑蘭之指示使用系爭房屋,合先敘
27 明。依被上訴人辯稱:上訴人自71年間即與施淑蘭關係決
28 裂,而被施淑蘭自系爭房屋趕出,之後一直未使用過系爭房
29 屋,上訴人自從與施淑蘭決裂後,就沒有來往聯絡,直至施
30 淑蘭臨終前,始因被上訴人通知來看最後一面,上訴人從來
31 沒有請求要使用系爭房屋,提出訴訟後,雙方協議分管,我

01 們也同意上訴人來使用，是他自己不要等語（見本院卷第79
02 頁），上訴人亦不否認上情，僅辯稱：上訴人現在居住在外
03 面，被上訴人說可以過來使用，但對我們來講實益不大，最
04 好的管理方式是租出去等語，足見兩造於原審中已就系爭房
05 屋管理方式為協議，惟無法達成共識一節，堪可認定。

06 3.參諸被上訴人2人之人數及應有部分均已過半數，其等合意
07 將系爭房屋供作己用，而非出租，其已過共有人之半數及應
08 有部分半數，其已符民法第820條第1項規定，而為共有人應
09 遵守之管理方式。上訴人雖稱此為顯失公平之管理方式，惟
10 被上訴人決定上開管理方式時，曾合法通知上訴人使其表示
11 意見，且上訴人於71年離開系爭房屋時，係系爭房屋原所有
12 權人施淑蘭所決定，並非被上訴人有驅逐或妨礙上訴人使用
13 系爭房屋之行為，施淑蘭死亡後，被上訴人亦表示上訴人可
14 回來使用系爭房屋，要未見有任何阻止上訴人使用系爭房屋
15 之情，是上訴人自己認為「其已住在外面，使用系爭房屋對
16 其實益不大」而選擇不使用系爭房屋，其主張：被上訴人只
17 著重自己利益云云，要未見所據，要難謂此有何致上訴人無
18 法妥善使用、收益系爭房屋之損害可言。又依附表所示之使
19 用現況所示，被上訴人使用範圍並未超過潛在應有部分3分
20 之2，上訴人得使用範圍仍大於其潛在應有部分3分之1，是
21 本件管理方式，並未見有何上訴人所主張之顯失公平之處，
22 其主張已難逕採。依上訴人所辯，其唯一認可之方式僅有將
23 系爭房屋出租一途，而其欲出租之理由僅為其已久未居住系
24 爭房屋，其另有房屋，居住系爭房屋對其實益不大云云，惟
25 其主張之管理方法既無法達到民法第820條第1項之人數及應
26 有比例，自難採為適法之管理方式，而被上訴人決議之管理
27 方法又未見有何同條第2、3、4項之情形，被上訴人使用系
28 爭房屋即非無法律上原因，故上訴人主張被上訴人所為係無
29 權占用系爭房屋，應將之遷讓返還，及應負返還不當得利之
30 責，即非有據。

31 (二)按共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，

01 致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任，民
02 法第820條第4項定有明文。上訴人雖主張被上訴人應對其負
03 賠償之責，惟被上訴人使用系爭房屋係依民法第820條第1項
04 規定，要屬有據，已如前述，要無從認被上訴人不採上訴人
05 本件主張之方式利用系爭房屋，有故意或重大過失可言，上
06 訴人復未就被上訴人之管理方式有何故意或重大過失，或上
07 訴人因此受有何具體損害等情節提出明確主張，其請求當非
08 有據。上訴人亦未說明被上訴人有何不法侵害行為，並其行
09 為有損上訴人之權利，是上訴人主張民法第184條第1項前
10 段、第185條規定，請求被上訴人賠償其所受之損害云云，
11 亦無理由，不應准許。

12 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、179條、第1
13 84條第1項前段、第185條第1項、第820條第4項規定，請求
14 被上訴人應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還上訴人及全體
15 共有人，並連帶給付上訴人159,790元及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自111年7月15
17 日起至遷讓返還上開房屋日止，按月連帶給付上訴人5,510
18 元，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無
19 不合，上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，
20 為無理由，應予駁回。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
22 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

24 民事第二庭 審判長法官 張琬如

25 法官 許慧如

26 法官 林昶燁

27 以上正本係照原本作成。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

29 書記官 簡鴻雅

附表

樓層	面積(m ²)	使用現況	說明
一樓	保存登記46.99 未保存登記19.81 合計66.8	韓國雄使用	<p>1. 系爭房屋總面積含陽台共267.2平方公尺，按2造3人潛在應繼分計算，每人89.06平方公尺。</p> <p>2. 目前韓國雄有使用之面積包括系爭房屋1、3樓，共130平方公尺。又系爭房屋2樓外側房間之面積雖未測量，但由現場照片可知明顯不到該樓層一半(原審卷第140至141頁)，故韓宏騰使用面積少於31.6平方公尺。</p> <p>3. 以系爭房屋不含陽台總面積260公尺，扣除上述130及31.6平方公尺後為98.4平方公尺。被上訴人2人同意將系爭房屋目前無人使用部分無償提供上訴人使用(原審卷第174頁)，故上訴人至少可使用98.4平方公尺之面積，此面積已大於上述89.06平方公尺。</p>
二樓	保存登記50.8 未保存登記12.4 合計63.2	外側(臨路)房間目前放置韓宏騰物品，其餘空間(包括2樓樓梯間、樓梯間與後側房間中間之空間、後側房間)無人使用。	
三樓	未保存登記63.2	韓國雄使用。	
四樓 (頂樓加蓋)	未保存登記66.8	無人使用。	
附屬建物(陽台)	未保存登記7.2		
合計	保存登記97.79 總面積260 總面積含附屬建物267.2		