

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度原訴字第17號

原告 孟祥紅
被告 蔡群皞
簡秀真

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○段0000○號建物騰空遷讓返還原告及全體共有人。
- 二、被告蔡群皞應給付原告新臺幣50萬元，及自民國113年10月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告簡秀真負擔百分之32，餘由被告蔡群皞負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣458,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告蔡群皞如以新臺幣1,373,800元，被告簡秀真如以新臺幣873,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、本件被告簡秀真經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○段0000○0000地號土地及其上同段1498建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號6樓，下稱系爭建物），係原告孟祥紅與被告蔡群皞之子即被告簡秀真之孫蔡紀豪共有，應有部分各1/2。原告於民國109年3月間將系爭建物出租被告，約定每月租金為新臺幣（下同）25,000元，用以給付房貸，由被告蔡群皞按月繳納。惟被告蔡群皞自110年7月起，即未給付租金，迄今已逾20期，原告屢次催繳均未獲置理。原告於113年6月7日以存證信函，向被告為催告，再於113年7月29日以存證信函，向被告終止租賃契約，並讓被告居住至113年8月31日

01 止，惟被告迄今仍未遷出，依民法第455條、第767條第1項
02 及第821條規定，原告得請求被告將系爭建物騰空遷讓返還
03 原告，並依民法第421條、第439條之規定及系爭協議書第1
04 條約定，請求被告蔡群皞給付積欠租金50萬元等情，並聲
05 明：如主文所示。

06 三、被告則以：系爭租約為原告與被告蔡群皞所簽訂，被告簡秀
07 真僅為被告蔡群皞之占有輔助人，原告請求被告遷讓系爭建
08 物，於法無據。又被告蔡群皞就未給付20期，每期25,000元
09 之租金不爭執，惟原告亦未繳納房貸。其次，蔡紀豪原有系
10 爭建物所有權應有部分2分之1，且被告仍繼續繳納系爭建物
11 之水、電、瓦斯及管理費，並繳納房屋稅及地價稅，則被告
12 應有權繼續居住使用系爭建物等語，資為抗辯，並聲明：(一)
13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)被告願供擔保，請准宣
14 告免為假執行。

15 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
18 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
19 人全體之利益為之。民法第767條第1項及第821條分別定有
20 明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
21 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
22 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
23 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院10
24 6年度台上字第2511號判決意旨參照）。經查：

25 (一)原告為系爭建物共有人，應有部分2分之1之事實，為被告所
26 不爭執，且原告與被告蔡群皞簽訂協議書，約定被告蔡群皞
27 倘超過1個月未繳納房貸，原告得請被告蔡群皞搬出系爭建
28 物，因被告蔡群皞未依約繳納房貸，原告業於113年6月7日
29 以存證信函，向被告蔡群皞為催告，再於113年7月29日以存
30 證信函，向被告蔡群皞終止租賃契約，並讓被告蔡群皞居住
31 至113年8月31日止之事實，業據原告提出土地、建物登記謄

01 本、協議書、存證信函及存摺存款歷史明細查詢為證（見審
02 訴字卷第15-20、23-36頁），堪信為實在。

03 (二)原告與被告蔡群皞約定被告蔡群皞應自109年9月起，按月於
04 每月10日前匯款25,000元至原告指定帳戶，倘超過一個月未
05 匯款25,000元至原告指定之帳戶，原告得請求被告蔡群皞搬
06 離系爭建物等情，有協議書在卷可稽，且被告蔡群皞已欠繳
07 20期，共50萬元，為被告蔡群皞所不爭執，則原告依協議書
08 請求被告給付50萬元，於法即屬有據。又被告蔡群皞既已積
09 欠20期未給付，則原告主張其已定期催告後終止原告與被告
10 蔡群皞間之租賃契約，應屬可採。

11 (三)被告蔡群皞雖辯稱其雖未按月給付原告，惟原告亦未繳納房
12 貸等語，然而，原告是否繳納房貸，為其與貸款銀行間法律
13 關係，不影響原告與被告蔡群皞間基於協議書所生法律關
14 係，並不因原告有無繳納房貸，即影響被告蔡群皞基於協議
15 書所生義務，則被告蔡群皞此部分之抗辯，為無可採。

16 (四)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
17 之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他
18 共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一
19 部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，
20 而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有
21 人之權利（最高法院109年度台上字第21號判決意旨參照）。
22 被告蔡群皞辯稱蔡紀豪原有系爭建物所有權應有部分2分之
23 1，且被告仍繼續繳納系爭建物之水、電、瓦斯及管理費，
24 並繳納房屋稅及地價稅，則被告應有權繼續居住使用系爭建
25 物等語，惟依上開說明，被告蔡群皞既未取得同為共有人之
26 原告同意，自不能占有使用系爭建物全部或一部，至於被告
27 蔡群皞所繳納上開費用，為其居住使用系爭建物本應支出之
28 費用，不論被告蔡群皞是否有合法占有權源，均應支付上開
29 費用，自不能以此證明被告蔡群皞有合法占有權源，則被告
30 蔡群皞此部分之抗辯，為無可採。

31 (五)按所謂占有輔助人，重在其對物之管領係受他人之指示；至

01 是否受他人之指示，應自其內部關係觀之，所謂內部關係，
02 即民法第942條所指之受僱人、學徒或其他類似之關係。又
03 主張自己係他人之占有輔助人者，應從其內部關係證明其使
04 用系爭房屋係受他人之指示，否則難謂其為占有輔助人而為
05 對他人判決之效力所及（最高法院87年度台上字第308號判
06 決意旨參照）。被告簡秀真雖辯稱其僅為占有輔助人，原告
07 不得向被告簡秀真為請求等語，惟被告簡秀真為成年人，可
08 自行決定是否居住於系爭建物中，且其並未舉證證明其係經
09 被告蔡群皞指示而占有系爭建物，尚難認被告簡秀真為被告
10 蔡群皞之占有輔助人，則被告簡秀真此部分之抗辯，為無可
11 採。

12 (六)依上，原告為系爭建物共有人，且被告未能舉證證明其等有
13 何合法占有權源，依上開說明，原告依民法第767條第1項及
14 第821條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予全體共
15 有人，並依與被告蔡群皞間協議書之約定，請求被告蔡群皞
16 給付50萬元，於法均屬有據。

17 五、綜上所述，本件原告依協議書及民法767條第1項、第821條
18 規定，請求判決如主文所示內容，為有理由，應予准許。又
19 兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符
20 合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

21 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
22 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
24 書。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
26 民事第二庭 法 官 林昶燁

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
31 書記官 林慧雯