臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第123號

原　　告　金鑰投資有限公司

法定代理人　高守正

被　　告　阮妍瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月29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

一、原告訴之聲明：①被告應自門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路000號房屋(下稱系爭房屋)遷出，並將房屋騰空返還予全體共有人。②被告應自114年2月13日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)8,583元。③願供擔保請准宣告假執行。原告主張其為系爭房屋之共有人，所有權應有部分4分之1，依民法第767條、第821條、第828條第2項、第184條、第179條規定請求占用該屋之被告遷讓返還房屋予全體共有人，及賠償原告所受之損害。被告答辯聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請。兩造陳述及證據如附件所示。

二、本院之判斷：

㈠原告主張其經本院執行拍賣取得系爭房屋所有權應有部分4分之1，提出不動產權利移轉證書為憑(卷17頁)，並經調閱本院113年度司執字第2351號執行事件卷宗(下稱系爭執行卷)核閱無誤，且為被告所不爭，堪信為真實。

㈡按「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」，「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之」，「各共有人對於第三人，得就共有

物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法第818條、第820條第1、2項、第821條定有明文。再按民法第818條所稱「除契約另有約定」者，即指共有人間約定各自分別占有共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議而言。復按共有人如依分管契約而占有使用共有物之特定部分時，他共有人嗣後如將其對共有物之應有部分，讓與第三人者，除有特別情事外，受讓人對於原分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受原共有人間之分管契約之拘束。經查：

1. 依系爭執行卷內資料可知，系爭房屋原所有權權利範圍如下表，其後被告之應有部分4分之1經上開執行事件拍賣由原告取得，Ａ０１、黃正連即黃崑維、黃國連為兄弟，被告為黃國連之妻。黃國連於106年4月25日死亡，繼承人為被告及子女黃○綺、黃○瑄。又系爭執行事件拍賣公告明載「本件係拍賣應有部分，有無分管契約不明，拍定後不點交」、「該屋由債務人(即被告)及其家屬居住使用，應買人請自行查明注意」。

所有權人	所有權權利範圍
Ａ０１	4分之1
黃正連(現改名為黃崑維)	4分之1
Ａ０１、黃國連、黃正連	公同共有4分之1
Ａ０３	4分之1

2. 證人Ａ０１到庭證稱略以：系爭房屋我二十幾年沒有回去住，我只知道現在是我弟媳婦Ａ０３在使用，以前他有產權4分之1的時候我同意他使用，可是現在我不同意等語(卷84頁)，再參酌被告與其女兒設籍於系爭房屋且長久居住於此，可證被告所辯其居住使用系爭房屋得到共有人之同意，應堪採信，依據前述說明，原告從拍賣公告上記載之內容即可得而知有分管契約存在之情形，自應受該分管契約之拘

束。故原告即不得再為騰空遷讓及返還系爭房屋之請求。證人Ａ０１雖稱現在不同意云云，然證人之權利範圍為12分之4(1/4＋1/4x1/3＝4/12)，縱不予計入其持分，被告仍獲相關共有人同意之人數、持分數，均已符合民法第820條第1項規定，而使被告取得系爭房屋之合法使用權源。

3. 原告對系爭房屋行使所有權應受分管契約之拘束，業如前述，原告既不得本於所有權請求被告向全體共有人返還系爭房屋，自難認原告因系爭房屋遭被告占用而受有損害，故原告依民法第184條、第179條規定為請求，亦屬無據。

三、從而，原告依前開法律關係請求如其訴之聲明，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　5　　日

民事第二庭法　官　楊碧惠

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　汪郁棨

【附件】原告主張	被告答辯
原告於113年12月18日向鈞院買受系爭房屋，權利範圍4分之1，經法院於114年2月13日發給權利移轉證書。被告原為系爭房屋之共有人，然其持分已經鈞院執行拍賣由原告取	系爭房屋及坐落土地本為被告與其已過世之配偶黃國連及婆婆等家人居住使用，房地所有權人為被告大伯Ａ０１、小叔黃正連、黃國連及被告婆婆共有，各自持有4分之1。被告婆婆於92年12月24日過世後，其持分4分之1

得，被告使用房屋無任何法律上原因，為無權占有。依民法第767條、第821條、第828條第2項規定請求被告返還房屋予全體共有人。另依民法第184條、第179條規定請求自原告取得所有權之日起賠償原告所受之損害，按取得房屋價金103萬元計算城市租金10%，按月給付原告8,583元。 證據： 原證1.不動產權利移轉證書(17-18頁) 原證2.土地登記謄本(19-21頁) 原證3.建物登記謄本(23-25頁) 原證4.公司變更登記表(27-31頁) 5.電話通訊截圖(73頁)	由Ａ０１、黃正連及黃國連繼承公同共有；黃國連於106年4月25日過世後，其持有4分之1由被告繼承，後由原告因拍賣而取得。被告與黃國連結婚後，即與黃國連、被告婆婆及被告子女居住於系爭房屋，甚至被告小叔以系爭房地抵押借款債務，最終亦由被告與黃國連實際清償完畢。縱後來被告婆婆與黃國連相繼過世，被告使用房屋亦得到其他共有人之同意，為法律上共有人之分管協議關係，或民法第820條第1項共有物管理同意行為，為被告使用房地之正當權源，並非無權占有。縱認原告得請求被告使用房屋之利益(假設語氣)，依土地法第97條第1項規定應以「房地之申報總價」為計算租金之基礎，系爭房屋之稅務評定現值為289,000元，依計算原告受有之損害金額僅為3,067元。 證據： 被證1.被告戶口名簿影本(置證件袋) 被證2.系爭房屋113年度房屋稅繳款書(59頁)