臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上更一字第14號

上　訴　人　鍾仕軒

訴訟代理人　傅爾洵律師

被上訴人　　侯星宇

000000000000000000

訴訟代理人　吳漢成律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年12月19日臺灣臺東地方法院108年度訴字第141號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國111年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

□原審判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

□被上訴人應將坐落○○縣○○市○○段000地號土地上如附圖所示編號(A)公廳(面積15.09平方公尺)、(B)臥室(面積16.93平方公尺)、(C)儲藏室(面積10.72平方公尺)、(D)廚房(面積4.58平方公尺)之區域，全部騰空後遷出，並將所占用之土地返還上訴人。

□上訴人其餘上訴駁回。

□除確定部分外，第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔76%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本院審理範圍上訴人起訴主張坐落○○縣○○市○○段000地號土地(下稱系爭地)及其上門牌號碼○○縣○○市○○街00號房屋(未辦保存登記，下稱系爭房屋，與系爭地合稱系爭房地)為其所有，現遭被上訴人無權占有，爰請求：㈠被上訴人遷讓返還系爭房地；㈡給付民國104年9月16日起至108年8月31日止計新臺幣(下同)28萬5,000元，及自同年9月1日起至履行第㈠項聲明之日止，按月以6,000元計算相當於

租金之不當得利，及加計法定遲延利息。經原審判命被上訴人應給付上訴人相當於租金之不當得利9萬4,984元，並自108年9月1日起至返還系爭地之日止，按月給付2,101元，及法定遲延利息，並駁回上訴人其餘請求。被上訴人對其敗訴部分並未上訴，已經確定。至上訴人就原判決不利部分提起上訴後，經本院前審駁回其上訴，經最高法院廢棄發回後，上訴人就原審駁回其逾上開金額不當得利請求部分，於本院撤回上訴(本院卷第192頁至第193頁)。從而，上訴人上開第㈡項所示不當得利之請求，業已確定，非本院審理範圍，合先敘明。

二、當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但如為擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法(下稱民訴法)第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查，上訴人原起訴請求被上訴人應將系爭房屋「全部」騰空返還，嗣於本院變更為被上訴人應將其於系爭房屋所使用之下列區域全部騰空遷出，返還與上訴人(本院卷第259頁至第260頁)：㈠坐落系爭地上如附圖所示編號(A)公廳(面積15.09平方公尺)、(B)臥室(面積16.93平方公尺)、(C)儲藏室(面積10.72平方公尺)、(D)廚房(面積4.58平方公尺)(坐落系爭地之上開(A)至(B)以下合稱A區域)；㈡坐落○○縣○○市○○段000地號土地(本案相關土地均為○○縣○○市○○段，以下逕以地號編號稱之，下同)如附圖所示編號(A)廚房(面積8.31平方公尺)、(B)儲藏室(面積11平方公尺)；㈢坐落000之0地號土地如附圖所示編號(A)儲藏室(面積5.41平方公尺)；㈣坐落000之0地號土地如附圖所示編號(A)儲藏室(面積1.31平方公尺)、(B)浴室(面積5.99平方公尺)(上開非坐落系爭地之㈡至㈣所示區域，以下合稱B區域)。而系爭房屋房屋稅籍登記總面積為236.7平方公尺，有該屋房屋稅籍證明書可參(原審卷第11頁)。是則，上訴人於本院變更聲明後，請求被上訴人遷讓系爭房屋之面積減少，核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊因伊母黃玉華於104年7月15日向訴外人侯鴻裕買受系爭房地，於同年9月16日取得系爭地所有權及系爭房屋事實上處分權。詎被上訴人未經伊同意，竟無權占有系爭房地如附圖所示Ａ、Ｂ區域。爰依民法第767條第1項、第179條及類推適用民法第767條、第179條規定，求為命被上訴人騰空遷讓返還系爭房地（未繫屬本院者，不予贅敘，下同）。

二、被上訴人則以：伊之祖父侯周筆與侯鴻裕之父侯友利為兄弟，系爭房屋是侯友利與其他兄弟一起建蓋的，非侯鴻裕得單獨處分，上訴人無從取得事實上處分權，侯鴻裕也只能處分他使用的範圍，對其他部分並無權限。又系爭房屋坐落之系爭地、000之0、000、000、000等地號土地，原為侯同所有，業經其繼承人協議分割分配完畢，系爭房屋則未經分配，且一向由侯同之子女分管居住使用迄今，Ａ、Ｂ區域乃分由伊使用，伊是有權占有等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲明：原判決除確定部分外廢棄；被上訴人應將如附圖所示Ａ、Ｂ區域遷讓騰空返還予上訴人。被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第83頁至第85頁)

(一)○○市○○段000地號土地（重測前為○○段000之00地號土地，即系爭地）及門牌號碼「○○縣○○市○○街00號」房屋（即系爭房屋），相關資訊如下：

1.系爭地部分：

⑴於42年1月25日登記為訴外人侯友利所有，94年10月2日以贈與為原因登記為侯鴻裕所有(本院109年度上字第6號《下稱前審卷》第135頁、第261頁)。

⑵訴外人即上訴人之母黃玉華於104年7月15日與侯鴻裕簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣標的為系爭房地，價金為225萬元整(原審卷第50頁至第61頁、第63

頁)。

⑶上訴人以買賣為原因於104年11月24日登記為系爭地所有權人，原因發生日期：104年9月16日，權利範圍：全部(原審卷第10頁)。

⑷系爭地之面積為197.01平方公尺，104年1月公告現值為每平方公尺12,900元，108年1月公告土地現值每平方公尺為14,000元（原審卷第10頁)。

2.系爭房屋部分：

⑴為一未保存登記之三合院建物，面積共236.7平方公尺，坐落土地包括但不限：系爭地、000之0、000、000、000之0地號土地上(前審卷第98、143、227頁)。

⑵門牌於72年8月整編，整編前為○○縣○○市○○里○○○路000巷00號(前審卷第45頁)。

⑶系爭房屋104年1月自來水費之用戶名為訴外人即被上訴人之父侯明正；103至108年用電戶名為被上訴人(原審卷第42頁至第49頁)。

⑷稅籍資料部分(原審卷第11頁；前審卷第47頁、第55頁、第171頁至第179頁)：

①稅籍編號：00000000000。

②納稅義務人：

A.於61年間登記房屋稅籍，納稅義務人為侯友利，登記資料記載「民國51年2月建築完成」。

B.104年7月2日因繼承申請變更為侯鴻裕(稅籍證明書上房屋坐落之地址均記載為○○縣○○市○○里○○○路000巷00號)。

C.104年11月10日申請變更為上訴人(稅籍證明書上房屋坐落之地址記載為○○縣○○市○○街00號)。

(二)侯友利為侯同之子、侯鴻裕之父，侯同及侯友利之繼承系統表分別詳如前審卷第105頁、第49頁所示。

(三)系爭地及000、000之0、000之0、000之0、000、000之0、000、000之0地號土地，均為侯友利自41年10月30日登記為所

有權人，所有權移轉情形如本院110年9月13日筆錄附件所示(前審卷第119頁至第121頁、第125頁至第133頁、第139頁至第143頁、第151頁至第167頁、第251頁至第275頁)。

(四)侯友利於99年6月16日死亡，依遺產分割協議書記載，全體繼承人同意分割其遺產，由侯鴻裕取得系爭房屋全部持分(前審卷第181頁至第207頁)。

(五)除下列資料外，兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執：

1.被上訴人110年9月8日更一證一圖(本院卷第65頁)上所畫之分割狀況；

2.被上訴人110年9月13日庭呈繼承系統表(本院卷第91頁)之手寫內容部分。

五、本件依兩造攻防，應審究者厥為：(一)上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人？(二)被上訴人有無占用系爭地之正當權源？(三)上訴人訴請被上訴人遷讓騰空如附圖所示Ａ、Ｂ區域，並返還占用之土地，有無理由？

六、本院之判斷

(一)上訴人本於系爭房屋事實上處分權人之地位，類推民法第767條第1項、第179條所為遷讓房屋之請求為無理由。

1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件上訴人主張其就系爭房屋之Ａ、Ｂ區域有事實上處分權，自應由上訴人負舉證責任。

2.上訴人所舉證據不足認定系爭房屋為侯友利獨資興建。

⑴系爭房地涉及侯同家族之生根聚離，兩造對於前審卷第105頁所示侯同繼承系統表並不爭執(見不爭執事項㈡)，因侯同子嗣眾多，為求論述簡明，下稱侯同為第一代，其子女為第二代，以此類推稱呼之。

⑵證人侯明壯(第三代)證稱：侯同是我的祖父，我的父親是侯周筆，我是被上訴人的親叔叔，系爭房地出賣人侯鴻裕是我的堂哥。我從小在系爭房屋出生長大，住到國小3年級才搬走。系爭房屋是祖厝，門牌只有1個，就是00號。

我於00年出生時，系爭房屋就是第二代之侯檳、侯流通、侯周筆、侯萬福、侯友利等5房(下稱侯友利等5房)，各自在分配到區域使用，彼此有隔間，各有獨立出入的門戶，電錶也申請5個，各戶使用範圍及電錶位置，如更一被證二分管圖(按：本院卷第157頁，下稱系爭分管圖)所示，彼此不會去使用到別人的區域。我有問過現尚健在的叔叔侯流通、六伯侯萬福，他們都說系爭房屋坐落的土地是大家共有的，系爭房屋是一起出錢蓋的。但因當時土地只登記在侯友利名下，所以房子也登記在侯友利名下。大伯侯檳、二伯侯木已很早就分家出去，是三伯侯友利帶著弟妹在生活等語(本院卷第133頁至第144頁)。

⑶證人侯鴻裕(第三代)證稱：我小時候是住在系爭分管圖所示的藍色區域，紅色部分是侯檳使用，綠色是侯流通，黃色是侯萬福，紫色是侯周筆。當時是大家一起過來、一起蓋，我父親侯友利經濟比較好，自己買地來蓋，其他兄弟有錢出錢、有力出力。我不知道系爭房屋是誰出錢蓋的，因為當時我才1歲。他們兄弟間，是用抽籤決定分到的土地及系爭房屋使用區域等語(本院卷第149頁至第151頁)。

⑷本院至現場勘驗，系爭房屋確有如侯明壯、侯鴻裕所述之分區使用、各自獨立的情形，上訴人對於系爭房屋設有5個獨立電錶之事實亦無異議，有本院勘驗筆錄及勘驗照片可參(本院卷第199頁至第211頁)。

⑸000地號土地於42年1月間登記為侯友利所有，於63年間分割出000地號土地，於72年間以贈與為原因，過戶予侯狄龍(第三代)；復於74年5月間再分割出000地號、000地號、000地號，同年復將000、000、000地號土地以贈與為原因分別過戶與侯明正、侯鴻裕、侯宗宏(均第三代)，將000地號以買賣為原因過戶予侯志振(第三代)，為兩造所是認(見不爭執事項㈢，本院卷第87頁)。

⑹系爭房屋於61年間登記房屋稅籍，登記納稅義務人為侯友利，登記資料記載「民國51年2月建築完成」，坐落土地

包括但不限：系爭地、000之0、000、000、000之0地號土地，俱為兩造所不爭執(見不爭執事項㈠2.⑴、⑷②)。

⑺被上訴人祖父侯周筆為00年次，依繼承系統表排行第七，有不爭執事項㈡所示繼承系統表及侯周筆人工戶籍登記謄本可參(前審卷第105頁，原審卷第40頁)。

⑻基上，可知：

①系爭房屋之房屋稅籍雖登記在侯友利名下，然系爭房屋為未保存登記建物，房屋稅納稅義務人非必為所有人(最高法院70年台上字第3760號民事判決意旨參照)，何況臺東縣稅務局房屋稅籍證明書更載明：本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用（本院前審卷第47頁），無從單憑房屋稅納稅義務人之登記，遽認系爭房屋為侯友利單獨出資興建。

②系爭房屋興建時，雖侯明壯未出生，侯鴻裕也尚稚幼，然其2人幼年時與叔伯家族成員共同在系爭房屋長大，相處多年，聽自父執輩(即第二代)所述系爭房屋為侯友利等5房共同興建過程，無顯然矛盾之處，應屬可信。

③侯鴻裕證述之系爭房屋分區使用情形，核與系爭分管圖所示相符，復經本院現場勘驗在案，則該圖所示之分管情形可認真實。據此，可知系爭房屋興建完成後，乃由侯友利等5房即第二代子孫侯檳(長子)、侯友利(三子)、侯萬福(六子)、侯周筆(七子)、侯流通(八子)分管使用。以侯周筆為00年次來看，系爭房屋於51年2月間興建時，侯友利等5房應皆已成年，具出資能力，益見侯鴻裕、侯明壯所述系爭房屋是上開父執輩等人一起出資建蓋，洵屬可能。

④侯鴻裕證述系爭房屋完工後，係以抽籤方式決定各房使用區域，上訴人對此並未爭執(本院卷第260頁)，可見侯友利對於系爭房屋之使用，並無居於支配地位之事實展現。至系爭房屋坐落土地，原登記於侯友利名下，陸續分割後，以贈與或買賣為原因，過戶予侯友利等5房

的第三代子孫，更是侯友利等5房之分產表現，蓋因侯友利等5房之第二代成員斯時均已成家多時，各房派衍之第三代子孫也已長成，不再嗷嗷待哺，則上訴人稱侯友利係為照顧兄弟才過戶土地等語，實屬牽強。

⑤又：

1. 從相關土地過戶登記情形、經過來看（本院卷第87頁），如果系爭房屋是侯友利1人獨資興建的，為何他於系爭房屋興建完成後（51年2月間），要將系爭房屋所坐落的土地先後移轉予侯狄龍等人，致使系爭房屋與坐落土地產權所有權人相異，致其本身及後代（可能）衍生後續不必要紛爭？
2. 侯友利果係為了要照顧他的兄弟(本院卷第260頁)，，只須「分配」系爭房屋予其等居住即可，又何須將坐落土地一併移轉出去？
3. 侯友利業於99年6月16日死亡（前審卷第53頁），這時侯友利等5房多已開枝散葉，侯友利這房應無須再承擔照顧兄弟該（道義上）責任，果系爭房屋是侯友利獨資興建，為他1人所有，侯友利既已死亡，為何其後人（如侯鴻裕）未曾向他人請求返還系爭房屋，或請求支付相當的對價？
4. 訴外人即上訴人母親與侯鴻裕所締系爭買賣契約更訂明：「本建物・，・實際買賣係依土地鑑界完畢後，該筆土地上所附著建物為主」（原審卷第50頁至第61頁），可見，侯鴻裕也知道系爭房屋並不是僅他1人所有，所以才於系爭買賣契約書上特別載明：買賣標的、範圍以系爭地附著建物為主，不及於其他，同理，上訴人母親亦應知曉該情。

⑼從而，上訴人所為系爭房屋乃侯友利1人出資興建，並由侯鴻裕繼承取得全部所有權，故上訴人因系爭買賣契約自侯鴻裕受讓取得系爭房屋全部事實上處分權之主張，雖提出系爭房屋之房屋稅納稅義務人為侯友利，所坐落土地原

本也登記在侯友利名下為據，然依被上訴人所提反證，足以削減、動搖上訴人主張之真實性，應認上訴人所舉證據難認充足，依舉證責任之分配，應由上訴人承擔此舉證不足之風險，應受法院不利之認定。

3.上訴人並未取得系爭房屋內之Ａ、Ｂ區域的事實上處分權。

⑴按共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意，民法第819條第2項定有明文。故共有物於分割前，非經全體共有人同意，不得由共有人中之一人或數人自由處分。是以，買賣固非處分行為，惟共有人中之一人或數人，未得其他共有人之同意，縱就共有物有分別管理之情形，各共有人就其分管部分，雖得依約定之方法為使用收益，然未經全體共有人之同意而將分管部分出賣與他人，並移轉其占有時，即難謂該共有人係依約定之方法為使用收益，要屬無權處分行為，對全體共有人應不生效力。

⑵依侯明壯、侯鴻裕之證述及本院現場勘驗情形，系爭房屋於51年間興建完成後，由侯友利等5房分管使用迄今，應屬明悉。系爭房屋既由侯友利等5房共同集資興建，參以侯鴻裕證稱：我在系爭房屋住了15年才搬離，每戶都只有使用分到的區域，後來也沒有約定系爭房屋全部分給哪個人等語(本院卷第153頁至第154頁)，可知系爭房屋尚未分割，則該屋所有權(含事實上處分權)應仍由該5房派衍子孫分別共有。侯友利死亡後，縱其全體繼承人同意分割由侯鴻裕取得系爭房屋，侯鴻裕繼受取得者，僅係被繼承人侯友利就系爭房屋之應有部分，堪可認定。

⑶侯鴻裕未經系爭房屋其他共有人同意而出賣其分管部分並移轉占有，要屬無權處分行為，對其他共有人本不生效力。況且，系爭買賣契約註2.約定：「本建物未辦保存登記，稅籍證明雖全部移轉於買方，但實際買賣係依土地鑑界完畢後，該筆土地上所附著之建物為主。(下略)」註3.：「有關因上列建物不屬於買方部分，若需分隔界限由買方自行處理，賣方依現況點交。」有系爭買賣契約書可

參(原審卷第53頁)。侯鴻裕對此亦明白證稱：我賣的土地是系爭地，房子就是專指系爭地上面的房子，就如我今日用螢光筆所畫區域，沒有包括其他人使用的區域，我有跟買主講清楚。我有帶買主去現場測量、鑑界，有告訴買主，房子是一區一區的，也有量，我阿伯是用那一區等，我也只有將侯友利使用區域的鑰匙交給買主，我沒有其他戶使用區域的鑰匙等語(本院卷第150頁至第154頁)。據此，可知上訴人始終清楚明白侯鴻裕出賣之標的，僅係系爭房屋的特定部分，而非「全部」，至為明灼；何況，侯友利等5房於系爭房屋分管使用的區域明確可分，彼此互不干涉，A、B區域乃分由侯周筆1房所使用，侯友利既未曾占有使用上開區域，則侯鴻裕自無從繼承侯友利對A、B區域之事實上處分權。是以，上訴人本於事實上處分權人地位，請求被上訴人遷出A、B區域，顯屬無據。

4.綜上，上訴人所舉證據，不足證明其已取得A、B區域之事實上處分權，則其基此所為遷讓並返還占有上開區域之請求，應無理由。

(二)上訴人得本於系爭地所有權人之地位，請求被上訴人遷出A區域並返還占用之系爭地。

1.「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」，民法第767條第1項定有明文。其次，以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。再按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三

人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號民事判決意旨參照）。

2.被上訴人陳稱：我約101年間開始住在系爭房屋，一直住到現在等語(本院卷第146頁)，並提出水電費資料為據(原審卷第44頁至第49頁)，足認被上訴人於侯鴻裕104年間出售系爭房地時，已居住於系爭房屋的Ａ、Ｂ區域。又依侯鴻裕上開所述，上訴人之母黃玉華有實地前往系爭房地會勘，並經侯鴻裕說明使用分區狀況，斯時被上訴人居住於系爭房屋，而侯流通使用區域之出入門上鎖，現場有5個獨自電錶，侯鴻裕復僅有交付侯友利分管使用區域之門戶鑰匙等情，堪認該分管約定已有公示之表徵，且為上訴人所知悉，此觀系爭買賣契約有上開註2、3之約定亦明。基此，被上訴人固可以系爭房屋之分管約定對抗上訴人。然而，侯明壯證稱：系爭房屋當時有協議，分割10年後，如果分到土地的人要動用到所分得之土地，使用坐落該土地上區域的該戶，要無條件讓土地所有人拆除且不得請求賠償。當初約定分割10年後才能去拆別人使用的區域，是因為當時大家都很窮，如果分完土地就可以去拆別人用的區域，可能會有人沒有地方住等語(本院卷第136、144頁)，侯鴻裕亦證稱：當時分的時候，是說我們搬出來12年以後，要拆或變賣都可以等語(本院卷第154頁)。侯明壯為被上訴人之親叔叔，應無刻意虛偽為不利被上訴人證詞之可能，其與侯鴻裕關於系爭房屋於土地分割後達一定期間，土地所有人即得請求使用其地上區域之該房子孫無條件拆除，所述既尚屬一致，應屬信實，足見系爭房屋分管約定實定有終止期限。

3.系爭房屋坐落之土地於63年、74年間分割，於72年、74年分別過戶與第三代子孫(見不爭執事項㈢)，迄侯鴻裕於104年9月出賣系爭地(見不爭執事項㈠1.⑶)，相隔達30餘年，物換星移，侯同子孫除被上訴人外，已無其他子孫居住使用系爭房屋；房屋年久失修，多處破損，非被上訴人使用區域，凌亂滿塵，有本院勘驗照片及被上訴人提出的現場照片可參(本院卷第109頁至第127頁、第207頁至第211頁)。大家族共同生活、相互依存之時空背景已逝，則侯明壯所述不得拆除之考量，應不復存在。

4.侯明壯證稱：當初說好分割10年後，土地所有人要「使用」時可請求拆除，所謂「使用」，應該沒想到子孫把土地賣給他人的情形，因為以前賣祖產是很嚴重的事。本件上訴人是請求遷讓房屋，這跟當時約定不一樣，但如果對方是請求拆除，就只能拆給他了等語(本院卷第142、145頁)。

5.被上訴人陳稱：我小時候未住在系爭房屋，是到101年間我約16、17歲時，因父親侯明正(按：第三代子孫)入監，我就跟後母搬至系爭房屋，這10年來我每天都回去睡等語(本院卷第146頁)。

6.綜前，審酌：

⑴系爭房屋分管約定有分管客觀事實的公示表徵，具物權對世效力，上訴人固需受其拘束。惟因系爭房屋坐落土地分由不同房系子孫所有，而每房依分管約定使用區域坐落之土地，與該房所分得之土地又非一致，為兼顧當時各房經濟狀況及土地終應歸由分得之子孫充分利用，因此約定達相當期間始得請求系爭房屋分區使用者拆除還地，有其家族時代背景。經過數十年變遷，時至今日，家族成員各已分飛，堪認分管約定之終止時機已屆至，讓各房分得土地所有人及受讓人得充分利用土地，現正是時。而終結地上物使用人與坐落土地所有人長期不一致之複雜關係，對地盡其利、經濟發展及交易安全也有所俾利。被上訴人因繼承法律關係繼受使用系爭房屋，自亦需受上開終止分管約

定之拘束，既經上訴人請求遷讓，則被上訴人分管使用A區域之約定已生終止效力，被上訴人拒不遷讓，應屬無權占有，其以分管約定資為有權占有之抗辯，並無理由。

⑵被上訴人並非從小居住系爭房屋，108年間用電量非多，有電費紀錄可參(原審卷第49頁)；參以其使用範圍之屋內狀況、擺設、家俱、家電等情(本院卷第207頁至第211頁)，可知被上訴人對系爭房屋之情感及歸屬非深，生存依賴性也非強烈，遷讓後當不致立即流離失所、頓失生計。況且，被上訴人使用之B區域(詳下述)，尚有一後門，有系爭分管圖及本院勘驗編號2-5照片可參(本院卷第157、207頁)；依附圖所示，B區域大部分坐落在被上訴人之父侯明正分得之000、000之0地號土地，則被上訴人除尚可使用B區域，亦得就000、000之0地號土地上之系爭房屋使用人，另循救濟請求返還。因此，上訴人請求被上訴人遷讓A區域，應無不當侵害被上訴人適足居住權之疑慮。

⑶侯明壯所稱之「拆除」，實係以較強烈的手段達到土地重歸土地所有人占有使用之目的，與「遷讓」之目的相同，循此，上訴人請求「遷讓」，應無違分管契約之目的。故被上訴人抗辯：分管契約只有約定「拆除」，上訴人無權要求「遷讓」等語，並非可採。

⑷被上訴人無權占用A區域，使上訴人無法充分利用系爭地，自屬妨害上訴人之所有權。從而，上訴人本於系爭地所有人地位，請求被上訴人騰空遷讓A區域並返還占用之系爭地，為有理由，應予准許。

7.又上訴人並非B區域坐落土地之所有人，自無本於土地所有人地位，請求被上訴人遷讓B區域之權利，應屬明悉，則其此部分請求，核屬無據。

七、綜上所述，上訴人本於系爭地所有權人地位，依民法第767條第1項物上請求權，請求被上訴人遷讓A區域並返還占有土地，為有理由，應予准許。原審此部分為上訴人敗訴之判

決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。至其他不應准許部分，原審駁回上訴人之請求，所持理由雖與本院不同，然結果並無二致，應予維持，上訴意旨求予廢棄改判，仍無理由，應予駁回。

八、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

九、得否上訴第三審之說明依上訴人於本院變更後之聲明，係請求被上訴人遷讓返還占用如附圖所示A、B區域，訴訟標的價額核計如下：

(一)遷讓房屋部分

1.系爭房屋總面積236.7平方公尺，108年度房屋稅核估價值為32,200元，有該屋房屋稅籍證明書可參(原審卷第11頁)。

2.A區域地上物面積合計47.32平方公尺，占系爭房屋20%（四捨五入至個位數，下同），現值6,440元(計算式：32,200元x20%＝6,440元)。

3.B區域地上物面積合計32.02平方公尺，占系爭房屋14%，現值4,508元(計算式：32,200元x14%＝4,508元)。

4.依上，A、B區域之建物價值合計10,948元。

(二)返還土地部分

1.系爭地108年1月公告現值每平方公尺14,000元(見不爭執事項㈠1.⑷)，以此為計，A區域坐落土地價值為66萬2,480元(計算式：47.32平方公尺《A區域面積》x14,000元＝66萬2,480元)。

2.B區域坐落的000、000之0及000之0地號土地乃緊鄰系爭地，價值應無顯別，以上開系爭地公告現值為計，洵屬合適。準此，B區域坐落土地價值為44萬8,280元(計算式：32.02平方公尺《B區域面積》x14,000元＝44萬8,280元)。

3.依上，A、B區域所占用土地的價值合計111萬760元。

(三)因此，上訴人請求被上訴人遷讓A、B區域房屋及返還占用土地，於108年9月2日起訴時之訴訟標的價額合計未逾150萬

元，從而，兩造各就其敗訴部分，上訴利益應均未逾150萬元，俱不得上訴第三審，末此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　廖子絜