

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第327號

原告 羅瑞美
訴訟代理人 劉威宏律師
被告 羅清勇
訴訟代理人 李隆文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應交付進入門牌號碼苗栗縣○○市○○路000巷0號3樓房屋如附件附圖民國113年11月15日苗栗縣（市）苗栗地政事務所土地複丈成果圖所示B門扇之鑰匙予原告及全體共有人，並不得妨害原告及全體共有人進出上開房屋。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔4%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣68,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼苗栗縣○○市○○路000巷0號一、二、三樓房屋【如附件民國113年11月15日苗栗縣（市）苗栗地政事務所土地複丈成果圖所示（下稱附圖）】，均為未辦理第一次所有權登記之獨立建物（下合稱系爭建物，下分稱系爭一、二、三樓房屋），其中系爭二、三樓房屋為原告、訴外人羅清雄及被告等三人所共有，應有部分各三分之一。詎被告未經全體共有人同意擅自居住使用系爭二、三樓房屋，並將附圖所示B、C門扇上鎖、拒不交付鑰匙，致原告及羅清雄無法進入系爭二、三樓房屋使用，且有妨害原告及羅清雄進入之行為，已對共有人所有權行使造成妨害並持續妨害之虞。又被告無權占用系爭二、三樓房屋，受有相當於租金之利益共計新臺幣（下同）44萬元，致原告受有損害。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及後段、第821條、第179

01 條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭二、三樓房
02 屋【即附圖所示第二層（含梯間）、第三層（含露台、梯
03 間、陽台）】騰空遷讓返還予原告及全體共有人；(二)被告應
04 給付原告44萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計
05 算之利息；(三)被告應交付進入第一項所示房屋所需之鑰匙如
06 附圖所示B、C門扇之鑰匙予原告及全體共有人，並不得妨
07 害原告及全體共有人進出該等房屋。

08 二、被告則以：系爭建物為羅林大妹與被告出資興建，約定系爭
09 一樓房屋為羅林大妹所有、系爭二、三樓房屋為被告所有，
10 而非原告所有，原告自不得依所有權人地位主張權利。縱認
11 原告為系爭二、三樓房屋共有人，惟原告於系爭建物興建後
12 至羅林大妹過世（112年8月10日）前均無使用系爭建物之事
13 實，而被告則自系爭建物於92年興建後即居住於系爭二樓房
14 屋迄今，系爭三樓房屋則做為家族神明廳供家族使用（被告
15 亦未占用），此使用方式迄今已20年無人異議，顯見共有人
16 間存有默示分管契約存在，故原告亦不得為本件請求等語，
17 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願
18 預供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

20 (一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

- 21 1.系爭建物（即門牌號碼苗栗縣○○市○○路000巷0號一、
22 二、三樓房屋）均為未辦理第一次所有權登記（即未辦理保
23 存登記）之房屋，各層樓均有獨立出入口。
- 24 2.依苗栗縣政府建設局使用執照存根之記載，系爭建物興建之
25 開工日期為91年6月11日，竣工日期為92年1月10日，系爭
26 一樓房屋之起造人為兩造母親羅林大妹、系爭二、三樓房屋
27 之起造人則為兩造及羅清雄（見本院卷第19、20頁）。
- 28 3.系爭建物各層樓均各有房屋稅籍登記，並於92年4月份開始
29 課稅，其中系爭二樓房屋稅籍編號為「00000000000」、「系
30 爭三樓房屋稅籍編號為「00000000000」，登載之登記納稅
31 義務人均為原告、羅清雄及被告，持分比率各為1/3。（見

01 本院卷第31至41、73、75頁之房屋稅籍證明書及記錄表)。

- 02 4.系爭一樓房屋大門鑰匙及通往樓梯間之木門(即附圖所示A
03 門)鑰匙僅由原告、羅清雄持有，A門門把控制鎖頭面系爭
04 一樓房屋內部，樓梯間該側僅為鎖孔，A門目前自一樓內部
05 鎖上；系爭二樓房屋自完工迄今由被告所占有使用並居住；
06 系爭建物樓梯間鐵門(即附圖所示B門)、二樓房屋鐵門
07 (即附圖所示C門)僅被告執有鑰匙；系爭三樓鐵門(即附
08 圖所示D門)未安裝鎖。

09 (二)兩造所爭執事項：

- 10 1.原告是否系爭二、三樓房屋之所有權(共有)人？
11 2.如是，原告請求被告返還系爭二、三樓房屋予全體共有人，
12 有無理由？兩造間有無默示分管？
13 3.原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？
14 4.原告請求之聲明有無理由？

15 四、法院之判斷：

16 (一)系爭二、三樓房屋為兩造及羅清雄共有：

- 17 ①本件原告主張系爭二、三樓房屋為兩造及羅清雄共有，並提
18 出該屋使用執照存根(其上記載系爭二、三樓房屋起造人為
19 兩造及羅清雄)為憑(見本院卷第19、20頁)；並據證人羅
20 清雄於本院審理中證述：我與兩造為手足，系爭建物原坐落
21 土地上舊物老舊無法居住，所以母親羅林大妹想以其存款出
22 資建造新建物，起造人登記為何人是由母親及兄弟姊妹討論
23 的結果，最後是決定一樓登記給母親、二至三樓由兩造和我
24 共有等語(見本院卷第143至146頁)，並據本院調閱系爭建
25 物之使用執照卷宗(含建造執照及使用執照之起造人記載：
26 一樓為羅林大妹；二及三樓為兩造及羅清雄；並均用印於其
27 上)核閱無訛，且被告亦對於系爭建物建造資金來源係自羅
28 林大妹之存款而來乙節不爭執(見本院卷第91、151頁)。
29 查系爭建物為未經保存登記之建物，房屋所有權屬出資興建
30 者(最高法院85年度台上字第247號判決意旨參照)，揆諸
31 前開證人證述及公文書記載足見，系爭建物雖係自羅林大妹

01 之存款所用建造，然羅林大妹既有意將興建後之系爭二、三
02 樓房屋起造人登記予兩造及羅清雄平均分別共有，堪認羅林
03 大妹已有於起造前將其存款分配贈與兩造及羅清雄，並作為
04 渠等（即羅林大妹、兩造及羅清雄）共同出資興建之意思，
05 乃指定一樓登記予己（羅林大妹），二至三樓登記予兩造及
06 羅清雄，足認系爭二、三樓房屋所有權應為兩造及羅清雄共
07 有（應有部分各三分之一）。

08 ②至被告雖陳以其有自行額外出資興建，故有與羅林大妹約定
09 系爭二、三樓房屋所有權由被告單獨所有等語，然據其
10 所提出之交易明細（見本院卷第89頁），僅得證明被告帳戶
11 曾有於92年4月1日提領346,327元乙節，至該提領金額是否
12 用以興建系爭建物，尚屬不得證明，又況，系爭建物於92年
13 1月10日主體結構已竣工（見本院卷第19頁之使用執照），
14 上開提款紀錄為建物興建完成後之支出，即顯非出資興建系
15 爭建物之支出。另被告又提出系爭房屋之房屋稅、地價稅或
16 水電費等繳款單（見本院卷第97至131頁），然該等費用之
17 單據金額是否均為被告所繳納未據其所證明，且該等費用縱
18 為被告所繳納，亦難僅憑此直接推論被告有出資興建系爭建
19 物。復據證人鮑月榕固證述：聽被告說他有出資34萬元等
20 語，亦僅為聽聞被告自述，難以作為被告確有出資興建系爭
21 建物之證據。故被告辯稱系爭二、三樓房屋為其單獨所有，
22 並無可採。

23 (二)被告有無占用系爭二、三樓房屋之事實：

24 1.被告無占用系爭三樓房屋：

25 經查，系爭三樓房屋係作為兩造家族之神明廳（見本院卷第
26 95、324頁），作為供奉兩造祖先靈位及神像之用，現場亦
27 僅擺放神桌等祭祀用品，無被告個人物品占用之情形，有系
28 爭三樓房屋照片在卷可憑（見本院卷第95、324頁），足認
29 被告並無占用系爭三樓房屋之事實。

30 2.被告因默示分管而占用系爭二樓房屋：

31 ①又按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間

01 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容
02 忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干
03 涉，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院99年度台
04 上字第1150號判決意旨參照）。

05 ②經查，系爭二樓房屋自完工迄今（即自92年至113年）由被
06 告所占有使用並居住（見不爭執事項4.），且據被告及其家
07 人均設籍於此，有所提之戶口名簿可參（見本院卷第397
08 頁），足見被告居住於系爭二樓房屋逾20年。而原告固主張
09 未同意被告獨立使用系爭二樓房屋等情，並執證人羅清雄之
10 證述為佐。而證人羅清雄固證述：系爭建物快要興建完成
11 時，被告就自行占用系爭二樓房屋，未經其他人同意等語
12 （見本院卷第146頁），然亦證述原告僅偶爾或逢年過節乃
13 返回系爭建物，另其則時常往返新北及苗栗（即系爭建物）
14 居所，返回苗栗時係居住於系爭一樓房屋（見本院卷第146
15 頁）；原告亦自承其長期在中國大陸工作（見本院卷第170
16 頁）。果爾，被告占用系爭二樓房屋使用之初雖未經共有人
17 同意，然原告、羅清雄自92年間起，既知悉被告占有系爭二
18 樓房屋使用，至提起本件訴訟時，已逾20年，亦無其他證據
19 證明共有人有何反對被告繼續使用系爭二樓房屋之意思，足
20 見原告與羅清雄對於被告單獨使用、收益系爭二樓房屋，長
21 時間容忍，未予干涉，堪認兩造就系爭二樓房屋雖無明示分
22 管協議，亦經其等默示分管由被告單獨使用，原告自應受分
23 管協議所拘束。

24 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
25 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
26 求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；
27 無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
28 益，民法第767條第1項前段、第821條、第179條前段分別定
29 有明文。查被告既無占用系爭三樓房屋之情形，且其占用系
30 爭二樓房屋亦為共有人間之分管協議，如前所述，故原告依
31 上開規定請求被告應將占用之系爭二、三樓房屋騰空遷讓返

01 還予原告及全體共有人，並給付相當租金之不當得利予原
02 告，即屬無據。

03 (四)又按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其
04 所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就
05 共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，
06 僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項中段及後
07 段、第821條分別定有明文。經查，被告執有附圖所示B、C
08 門扇鑰匙（見不爭執事項4.），其中C門扇通往由被告單獨
09 分管使用系爭二樓房屋，故被告執有C門扇鑰匙難認有妨害
10 原告及羅清雄之所有權，原告請求交付附圖C門扇鑰匙，並
11 無理由；另B門扇則係通往系爭三樓房屋之梯間，且為系爭
12 二、三樓房屋之共同大門，被告執有該門扇鑰匙拒不交付，
13 已妨害原告及羅清雄之所有權，此外，A門扇固亦得通往樓
14 梯間，然現遭被告加裝門栓鎖上，業據其自陳在卷（見本院
15 卷第418頁），足見被告所為，尚有妨害原告及羅清雄行使
16 所有權之虞，故原告請求被告交付如附圖所示B門扇鑰匙予
17 原告及全體共有人，且不得妨害原告及全體共有人進出系爭
18 三樓房屋，即屬有據。

19 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段及後段、第821條
20 規定，請求被告交付如附圖所示B門扇鑰匙予原告及全體共
21 有人，且不得妨害原告及全體共有人進出系爭三樓房屋，為
22 有理由，應予准許；另依民法第767條第1項前段、第821
23 條、第179條請求被告騰空遷讓返還系爭二、三樓房屋並交
24 付如附圖所示C門扇鑰匙予原告及全體共有人，及請求不當
25 得利部分，則無理由，應予駁回。|

26 六、本判決所命給付之價額未逾500,000元（系爭三樓房屋前核
27 定價額為68,300元），依民事訴訟法第389條第1項第5款
28 規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保聲請宣告
29 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
30 之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審

01 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一論駁，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

04 民事第一庭 法 官 黃思惠

05 以上正本係照原本作成。

06 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（須
07 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

09 書記官 洪雅琪