

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1418號

原告 陳筱穎

訴訟代理人 張育銜律師

複代理人 石宗豪律師

被告 孔得武

潘雅惠

上2 人共同

訴訟代理人 楊若谷律師

被告 孔文龍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。經查，本件原告起訴時，原以孔得武、潘雅惠、孔嘉鵬、孔政豐及孔文龍等人為被告，聲明請求：(一)被告孔得武、潘雅惠、孔嘉鵬及孔政豐應將門牌號碼新竹縣芎林鄉文山路870號（應有部分2分之1）房屋遷讓返還予原告。(二)被告孔得武、潘雅惠、孔嘉鵬及孔政豐應給付原告新臺幣（下同）120萬元。(三)被告孔得武、潘雅惠、孔嘉鵬及孔政豐應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告2萬元。(四)被告孔文龍應給付原告83萬5,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)上開第一項聲明，願供擔保請准宣

告假執行（詳本院卷第11頁）。嗣於本院民國113年2月15日言詞辯論期日當庭撤回對孔嘉鵬及孔政豐之訴訟，並經其訴訟代理人當庭同意（詳本院卷第225頁）；又更正第一項訴之聲明為「被告孔得武、潘雅惠應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號房屋遷讓返還予原告及其他共有人」，應屬更正法律上之陳述，而不變更訴訟標的，揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告孔得武於97年10月20日因駕駛自小客車過失致原告受有重傷害之行為，經本院100年度重訴字第142號民事判決，命被告孔得武應賠償原告470萬7,992元之損害確定，原告乃向本院聲請就被告孔得武之財產為強制執行，經以102年度司執字第19351號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍賣被告孔得武所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號（建於新竹縣○○鄉○○段000地號上）未辦保存登記建物（下稱系爭建物）2分之1應有部分，並由原告聲明承受取得該應有部分所有權。詎被告孔得武及其配偶潘雅惠與2名子女等4人，自原告領得本院103年11月25日核發之不動產權利移轉證書起，即無占有使用系爭建物之正當權源，卻仍無權占有迄今，是原告自得依民法第767條第1項前段之規定，請求被告孔得武及潘雅惠2人遷讓返還系爭建物予原告及其他共有人。又無權占有他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而被告孔得武及潘雅惠無權占有系爭建物，顯屬無法律上之原因受有利益，致原告受有無法使用收益之損害，原告自得依民法第179條之規定，請求返還相當於租金之不當得利，參以鄰近與系爭建物相似條件之建物月租金為4萬元，則被告孔得武及潘雅惠應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起回溯5年內之不當得利數額為120萬元（計算式：40,000元×1/2應有部分×12月×5年=1,200,000元），及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，每月2萬元之不當得利。另系爭建物為原告與被告孔文

01 龍分別共有，應有部分比例各2分之1，惟被告孔文龍與原告
02 間並未就系爭房屋成立分管契約，原告從未同意被告孔文龍
03 無償出借系爭建物之全部予被告孔得武及潘雅惠使用，此共
04 有物管理行為顯已故意造成原告以83萬5,200元承受取得之
05 系爭建物無從使用收益之損害，爰依民法第820條第4項規
06 定，請求被告孔文龍賠償之等語。並聲明：(一)被告孔得武、
07 潘雅惠應將系爭建物遷讓返還予原告及其他共有人；(二)被告
08 孔得武、潘雅惠應給付原告120萬元；(三)被告孔得武、潘雅
09 惠應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項所示建物之
10 日止，按月給付原告2萬元；(四)被告孔文龍應給付原告83萬
11 5,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率百分之5計算之利息；(五)上開第一項聲明，願供擔保請
13 准宣告假執行。

14 二、被告答辯：

15 (一)、被告孔得武及潘雅惠則以：

16 物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以
17 前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不
18 因已取得所有權而有異，是本件被告孔得武及潘雅惠非無權
19 占有人，原告亦尚無取得系爭建物之受益權。再依最高法院
20 112年度台上字第2542號民事判決所揭之見解，可知被告間
21 就系爭建物之管理約定，如為原告所知或「可得而知」，原
22 告承買後，亦應同受拘束；則事實居住中之被告等人，即非
23 無權占有，原告應不得請求遷讓及返還相當於租金之不當得
24 利。又原告所提出作為計算系爭建物每月租金基準之標的
25 物，在各方面條件上均與系爭建物有重大歧異，難以比附援
26 引，被告主張系爭建物之每月租金行情僅約1萬元以內，回
27 溯5年相當於租金之不當得利數額至多為30萬元為合理（計
28 算式：10,000元 $\times$ 1/2應有部分 $\times$ 12月 $\times$ 5年=300,000元）。至
29 原告第3項聲明涉及將來給付訴訟，然本件並不存在「已確
30 定存在，僅請求權尚未到期」之將來債權，故難認為有請求
31 必要，退萬步言，至少亦僅應以每月5,000元計算等語，資

01 為抗抗。並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回；如受不利
02 之判決，願供擔保免為假執行。

03 (二)、被告孔文龍則以：

04 系爭建物為被告孔文龍與孔得武共同向訴外人即父親孔錦輝
05 承購，區分上、下樓2戶，因兄弟情深未予分割，但已各自
06 營生，互不相干。被告孔文龍因就業往來不便，故將屬於被
07 告孔文龍權益之系爭建物第1層暫借被告孔得武使用，並託
08 其管理，至第2層屬被告孔得武權益部分，其使用方式即不
09 得而知。另原告與被告孔得武間因交通事故衍生之債權債務
10 關係，與被告孔文龍無關。故原告無端起訴，實屬莫名等語
11 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、本件經整理及協議簡化爭點，結果如下（詳本院卷第226、2
13 27頁，並依判決格式為部分文字之修正）：

14 (一)、兩造不爭執事項：

15 1.原告與被告孔文龍為系爭建物目前事實上處分權人，應有部
16 分各2分之1，系爭建物先前為被告孔得武與被告孔文龍兄弟
17 所有。

18 2.原告與被告孔得武先前因車禍傷害事件經本院另案100年度
19 重訴字第142號案件判決被告孔得武應賠償原告470萬7,992
20 元及自98年7月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
21 息，原告有聲請本院民事執行處以系爭執行事件對於被告孔
22 得武為強制執行，以拍定金額83萬5,200元承受取得系爭房
23 地2分之1，又由被告孔得武之妻潘雅惠出售坐落新竹縣○○
24 鄉○○段000地號土地實際取得342萬9,305元（出售價格為4
25 75萬元），原告並有獲償任意險理賠110萬元。

26 3.被告孔得武、潘雅惠夫妻目前仍居住在系爭房屋內。

27 (二)、本件爭點：

28 1.原告依據民法第767條之規定請求被告孔得武、潘雅惠自系
29 爭房屋遷讓返還予原告及其他共有人，有無理由？

30 2.原告依據民法第179條之規定請求被告孔得武、潘雅惠應給
31 付不當得利每月2萬元，共計5年，合計120萬元及自起訴狀

繕本送達翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付原告2萬元，有無理由？

3.原告依據民法第820條第4項之規定請求被告孔文龍給付原告83萬5,200元，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)、原告依據民法第767條第1項前段之規定請求被告孔得武、潘雅惠應自系爭建物遷讓並返還予原告及其他共有人全體，非有理由：

1.按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念。又就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院106年度台上字第187號、74年度台上字第1317號判決意旨參照）。次按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項分別定有明文。查系爭建物為未辦理保存登記即所有權第一次登記之建物，原由被告孔文龍及孔得武2人於78年3月31日向訴外人即其父孔錦輝買受而共有事實上處分權，應有部分各2分之1，嗣因原告就被告孔得武之應有部分聲請強制執行，並於拍賣程序承受被告得武之應有部分後，經本院民事執行處於103年11月25日發給權利移轉證書而取得系爭建物事實上處分權之2分之1應有部分等情，業據被告孔文龍提出建築改良物買賣所有權移轉契約書附卷可稽(詳本院卷第185頁至第190頁)，並經本院依職權調取系爭執行事件全部卷宗及向新竹縣政府稅務局函查系爭建物112年度房屋課稅明細表暨稅籍證明書等件核閱無訛，復為兩造所不爭執，是本件請求權人即原告現在確實為

01 系爭建物之事實上權分權人甚明。

02 2.第按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定
03 部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有
04 人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人固
05 得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用
06 部分。然共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為
07 限，共有人默示之意思表示，亦包括在內（最高法院87年度
08 台上字第1359號民事判決要旨參照）。又共有物分管之約
09 定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範
10 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使
11 用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部分
12 共有人有未依應有部分比例占有、使用（包括未占有）者，
13 仍非不得認有默示分管契約之存在（最高法院112年度台上
14 字第2542號民事判決意旨參照）。查被告主張系爭建物於被
15 告孔文龍與孔得武共同向其父買受後，即由其父指定分配樓
16 層，被告孔文龍分得第1層，被告孔得武分得第2樓，頂樓突
17 出物由兄弟2人共同使用，後因被告孔文龍在外就業，每日
18 往返不便，乃將其分配部分暫借被告孔得武使用，並委託其
19 管理等情，核與被告孔文龍戶籍資料登載其於85年4月9日將
20 戶籍遷入新竹縣○○鄉○○路0段000巷0號處居住迄今乙節
21 相符（詳本院卷第159頁），可見被告孔文龍及孔得武自始
22 對於系爭建物之占有使用已有劃定各自範圍，嗣後被告孔文
23 龍甚已同意將其應有部分之範圍交由被告孔得武全家占有使
24 用，且歷時多年，互為容忍，不為干涉。揆之上開說明，應
25 認系爭建物先前確有經事實上處分權之共有人即被告孔文龍
26 及孔得武，就系爭建物占有、使用及收益之管理方法同意成
27 立分管協議，且依該分管協議，被告孔得武暨其家人得對於
28 系爭建物之全部範圍占有使用，堪予認定。

29 3.再按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約
30 後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於
31 「明知或可得而知」之受讓人仍繼續存在（最高法院112年

度台上字第2542號民事判決參照），為司法院大法官釋字第349號解釋所揭意旨。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束（最高法院112年度台上字第556號民事判決參照）。經查，依系爭執行事件建物拍賣公告所載內容：「一、本院於98年9月18日現場查封時，債務人（即被告孔得武）不在場，債務人太太（即被告潘雅惠）在場表示，本件房屋係由債務人及其家人自住。二、本院於102年7月25日現場履勘時，債務人不在場，房子與假扣押當時外觀均未改變。據債權人（即原告）向第三人鄰居查詢稱，房子現由債務人即（按應為「及」之誤繕）其家人居住使用，所有人除債務人二分之一外，另二分之一為債務人兄弟孔先生所有…」等情，業經本院依職權調閱系爭執行案卷核閱無訛，則系爭建物多年來全部已由被告孔得武及潘雅惠全家人占有使用中之分管事實，既為客觀上得以見聞，原告對於原分管契約之存在，自可從外觀觀察加以知悉，且原告當時亦向鄰居即被告孔得武大嫂詢問系爭建物使用情形，益徵原告亦有可得而知系爭建物分管約定之情事。參以系爭建物之拍賣公告尚記載「本件係拍賣標的物之應有部分，惟共有人間有無分管約定不明，拍定後不點交」等語，亦提醒原告於承受前查明系爭建物有無分管使用約定，從而，原告對於系爭建物之分管約定既有明知或可得而知之情形，參之前開說明，自應受原分管契約之拘束。

4. 末按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」、「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。」、「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之。」民法第767條第1項、第821條及第831條分別固有明文。本件原告雖為系爭建物事實上處分權之共有人，惟原告應受被告孔得武與其他共有人間原

01 先分管協議拘束，應認被告孔得武、潘雅惠夫妻占有使用系
02 爭建物之全部，並非無權占有，則原告依上開規定請求被告
03 孔得武及潘雅惠應將系爭建物遷讓返還，即非有據。

04 (二)、原告依據民法第179條之規定，請求被告孔得武、潘雅惠應
05 給付無權占有系爭建物之不當得利120萬元，及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付原告2萬
07 元，亦無理由：

08 民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人
09 受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上開不當得利之
10 成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即欠缺法律上
11 原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立
12 不當得利。查原告對系爭建物行使事實上處分權應受原分管
13 協議之拘束，業如前述，則被告孔得武及潘雅惠仍為系爭建
14 物占有使用利益之歸屬主體，而有其正當權源，依上開之說
15 明，即非欠缺法律上之原因而取得占用利益，與不當得利之
16 成立要件不該當，自毋須返還其利益。從而，原告以被告孔
17 得武、潘雅惠占有系爭建物受有相當於租金之不當利益，致
18 其受有損害為由，請求被告返還自起訴狀繕本送達翌日起，
19 回溯5年內之不當得利共120萬元，及至遷讓返還系爭建物之
20 日止，按月給付原告2萬元之不當得利及其法定遲延利息，
21 洵屬無據。

22 (三)、原告依據民法第820條第4項之規定請求被告孔文龍給付原告
23 83萬5,200元，並無理由：

24 按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
25 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3
26 分之2者，其人數不予計算。共有人依第1項規定為管理之決
27 定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共
28 有人連帶負賠償責任，民法第820條第1項及第4項定有明
29 文。其立法理由第4點記載：「共有人依第1項為共有物管理
30 之決定時，有故意或重大過失，致共有人受有損害者，為保
31 護不同意該管理方法之少數共有人權益，爰增訂第4項，明

定共有人應負連帶賠償責任」。是本條第4項之損害賠償請求權利，自以管理方法係依同條第1項所定方式決定為前提，否則亦無所謂不同意之少數共有人可言。原告主張被告孔文龍與原告間未就系爭建物成立分管契約，卻擅將系爭建物全部無償出借予被告孔得武及潘雅惠使用之管理行為，係故意致原告無法使用收益系爭建物，造成原告以83萬5,200元承受取得系爭建物同額之損失，被告孔文龍應予賠償云云。惟查，本件共有之系爭建物管理方式前於85年間即因被告孔文龍基於兄弟情誼，與被告孔得武依分管契約約定由被告孔得武一家居住使用，原告應受該分管契約之拘束，已如上述，應認被告孔文龍當時為共有物分管約定時，並無法預見事後會有損害原告權益情形，且原告為取償對於被告孔得武之損害賠償債權，決意承受系爭建物之應有部分，而受系爭建物先前分管約定之拘束，亦與被告孔文龍與孔得武間先前管理系爭建物所為決定無涉，是原告依據民法第820條第4項之規定請求被告孔文龍應賠償其所受損害83萬5,200元，亦屬無據。

五、綜上所述，原告以被告孔得武、潘雅惠無權占有系爭建物為由，依民法第767條第1項前段、第821條及第179條之規定，請求被告孔得武、潘雅惠應將系爭建物遷讓返還原告及其他共有人全體，並請求相當於租金之不當得利與法定遲延利息，及以被告孔文龍無償出借系爭建物之全部予被告孔得武、潘雅惠使用之管理行為，係故意致原告受有無法使用收益之損害為由，依民法第820條第4項之規定，請求被告孔文龍賠償83萬5,200元，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第二庭法 官 王佳惠

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

05 書 記 官 黃伊婕