臺灣士林地方法院民事判決

110年度簡上字第99號

上　訴　人　基泰建設股份有限公司

法定代理人　陳世銘

訴訟代理人　劉炳烽律師

複代理　人　陳冠甫律師

被上訴　人　闕忠慰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年1月25日本院內湖簡易庭109年度湖簡字第550號第一審判決提起上訴，本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回後開第二項之訴部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人闕忠慰應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還予上訴人。

第一審及第二審關於被上訴人闕忠慰部分之訴訟費用，由被上訴人闕忠慰負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面

按在第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。故於二審上訴後，上訴人不得為訴之變更、追加，但有依民事訴訟法第255條第1項第4款所規定之因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，並未予限制。上開規定依民事訴訟法第436條之1第3項之規定，於簡易訴訟第二審訴訟程序準用之。次按和解成立者，與確定判決有同一之效力。民事訴訟法第380條第1項亦有明文。另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。訴之撤回應以書狀為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回

書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文，上開規定依同法第436條之1第3項，於簡易訴訟之上訴程序準用之。經查：

一、本件上訴人於原審起訴主張其為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）之共有人，被上訴人闕忠慰及闕蘇慶娥、闕大坤、闕平和、闕羅月嬌、闕世安（下逕稱姓名）無權占用系爭房屋，依物上請求權、共有及不當得利法律關係聲明請求：1.闕蘇慶娥、闕大坤應將系爭房屋如附圖所示G部分騰空遷讓返還予上訴人及其他全體共有人。2.闕忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還予上訴人及其他全體共有人。3.闕平和應將系爭房屋如附圖所示D、H部分騰空遷讓返還予上訴人及其他全體共有人。4.闕羅月嬌、闕世安應將系爭房屋如附圖所示B、F部分騰空遷讓返還予上訴人及其他全體共有人。5.闕蘇慶娥、闕大坤應自民國104年12月18日起至返還第1項房屋日止，按月「各自」給付上訴人新臺幣（下同）4,980元。6.闕忠慰應自104年12月18日起至返還第2項房屋日止，按月給付上訴人2,225元。7.闕平和應自104年12月18日起至返還第3項房屋日止，按月給付上訴人11,105元。8.闕羅月嬌、闕世安應自104年12月18日起至返還第4項房屋日止，「各自」按月給付上訴人4,240元。9.願供擔保請准宣告假執行。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人原係就其敗訴部分全部不服提起上訴，而聲明廢棄改判（見本院卷一第28、30頁）。嗣上訴人取得系爭房屋之全部所有權後，於112年7月27日具狀將上訴聲明中關於「返還予上訴人及其他全體共有人」部分，變更為「返還予上訴人」（見本院卷一第438、440頁）。經核，上訴人上開訴之變更，核屬因情事變更，而以他項聲明代最初之聲明，依前開規定，應予准許。另上訴人嗣於112年8月22日與闕蘇慶娥、闕大坤、闕平和、闕羅月嬌、闕世安成立訴訟上和解，有和解筆錄在卷可按（見本院卷一第470至472頁），依上揭民事訴訟法第380條第1項規定，上訴人對於闕蘇慶

娥、闕大坤、闕平和、闕羅月嬌、闕世安提起本件上訴部分，經成立訴訟上和解而確定，已非本院審理之範圍，附此指明。

二、上訴人對於被上訴人闕忠慰所為上訴請求部分，上訴人復於112年9月28日具狀撤回對被上訴人不當得利之請求（見本院卷二第20頁），被上訴人於同年10月5日收受書狀送達後（送達回執見本院卷二第40頁），10日內未向本院提出異議，依上揭民事訴訟法第262條規定，已生撤回之效果。又上訴人另於辯論期日當庭撤回假執行之聲請（見本院卷二第46頁），是上揭經撤回之部分，均不在本院審理範圍內，併此指明。

貳、實體方面

一、上訴人於原審起訴主張略以：上訴人為系爭房屋共有人，被上訴人未經系爭房屋全體共有人同意，無權占用如附圖所示A部分。縱被上訴人係基於分管契約使用系爭房屋，然系爭房屋及其坐落土地業經臺灣高等法院108年度重上更一字第10號（下稱另案分割共有物訴訟）判決（下稱系爭分割共有物確定判決）變價分割，變價分割後原共有關係即終止，被上訴人亦喪失占用權源。爰依民法第767條第1項前段、第821條規定提起本件訴訟。

二、被上訴人於原審抗辯略以：系爭房屋自興建完成時起即由四大房分管，各有獨立出入門戶，其屬三房。上訴人雖為共有人，但買受應有部分時並未與賣方點交，即屬默認由現使用人繼續使用。附圖所示A部分由其分管，但其已搬遷，目前亦未放置物品，並答辯聲明：上訴人之訴駁回。

三、上訴人除所陳與原審相同外，於第二審程序中補稱略以：另案分割共有物訴訟已經判決確定，並經本院民事執行處以110年度司執字第200057號分割共有物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，由訴外人徐志明承買並取得權利移轉證書，徐志明於112年6月17日將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人（見本院卷一第446頁），縱本件有分管契約存在亦

已發生終止效力。又文化資產保護法對於古蹟並無不得遷讓之規定，被上訴人以此為由抗辯，顯無理由。並上訴聲明：1.原判決關於駁回請求被上訴人闕忠慰遷讓房屋部分廢棄。2.被上訴人闕忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還上訴人。

四、被上訴人所陳除與原審相同之部分外，另補稱略以：

(一)系爭房屋於20年間建築完成，闕山林、闕山敏、闕山鎰、闕山鐘於昭和7年（即民國21年）訂立合約書（下稱系爭合約書）約定由各房分管使用系爭房屋，其後之歷代子孫均沿襲該約定劃定之範圍使用迄今，被上訴人因繼承（或以買賣為登記原因）而成為系爭房屋共有人，並依上開分管契約占有使用如附圖所示A部分，非屬無權占有。上訴人為建設公司，其出於土地開發目的購買系爭房屋及其坐落土地，衡情於購買前就系爭房屋之占用情形應有所調查，且出售應有部分之闕姓子孫，基於買賣契約之附隨義務，應已明確向上訴人或徐志明等人告知闕姓各房之分管情形，上訴人係於可得而知分管契約存在之情形下受讓應有部分，自應受分管契約之拘束。

(二)系爭房屋為歷史建物（包含家具），臺北市政府文化局（下稱文化局）勘查時表示桌椅也是歷史文物，搬遷須經文化局同意。且系爭房屋為私人建物，被上訴人及親屬均有祖先留下之龍銀等埋藏在系爭建物大廳及各房建物下，該等龍銀等應為被上訴人及親屬所有，因為系爭房屋前經指定為歷史建築而無法開挖；原審認定本件分管契約之成立係在另案分割共有物訴訟判決以前，系爭房屋應維持原來使用狀況，系爭房屋拍賣時有特別註記其分管部分不點交，既不予點交，即係認仍維持目前之使用狀況，上訴人請求被上訴人遷讓返還並無理由。並答辯聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷

（一）上訴人主張：上訴人原為系爭房屋共有人之一，而系爭房屋及其坐落土地業經另案分割共有物訴訟判決變價分割確

定（經最高法院110年度台上字第687號裁定駁回上訴確定），並經本院民事執行處以系爭執行事件受理後，由訴外人徐志明承買並取得權利移轉證書，徐志明於112年6月17日將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人；而被上訴人原為系爭房屋共有人，並占有使用如附圖所示A部分等情，為被上訴人闕忠慰所不爭執，並有上訴人提出之系爭房屋之建物登記第一類謄本、原審法院勘驗筆錄、現場履勘照片、臺北市松山地政事務所109年7月31日北市松地測字第1097015204號函及臺北市松山地政事務所複丈成果圖、系爭執行事件卷宗中之民事執行聲請狀及囑託查封登記函、系爭分割共有物確定判決、本院民事執行處111年7月21日士院擎110司執秋字第20057號函、系爭房屋建物所有權狀等在卷可按（見原審卷第103至113、259至261、265至339、344至345頁、本院卷第180至229、332、440頁），堪信為真實。上訴人主張被上訴人闕忠慰無權占有系爭房屋如附圖所示A部分，而基於系爭房屋所有權人之地位，依民法第767條第1項請求被上訴人返還系爭房屋如附圖所示A部分，為被上訴人闕忠慰所否認，並以上揭情詞置辯。是本件之爭點在於被上訴人闕忠慰占有系爭房屋如附圖所示A部分是否為有權占有得對抗上訴人？上訴人請求被上訴人闕忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還上訴人是否有理由？茲論述如下。

（二）按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。又以無權占有為原因，請求返還房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋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號民事裁判意旨參照）。準此，上訴人已為系爭建物之所有權人，既為被上訴人闕忠慰所不

爭執，則被上訴人闕忠慰自應就其有占有系爭建物之正當權源乙節，負舉證之責。經查：

1. 按裁判分割共有物，屬形成判決，故於判決確定時即生分割效力，共有關係原則上消滅，據此，法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。是被上訴人闕忠慰雖抗辯：系爭房屋於20年間建築完成，闕山林、闕山敏、闕山鎡、闕山鐘於昭和7年（即民國21年）訂立系爭合約書約定由各房分管使用系爭房屋，其後之歷代子孫均沿襲該約定劃定之範圍使用迄今，被上訴人因繼承（或以買賣為登記原因）而成為系爭房屋共有人，被上訴人闕忠慰依上開分管契約占有使用如附圖所示A部分，非屬無權占有云云。然即使原審曾認定被上訴人所抗辯系爭合約書簽立及系爭房屋其後長時間使用情況，足以認定先前有默示分管協議存在，亦因系爭房屋及其坐落土地業經另案分割共有物訴訟判決變價分割確定，依上開法律意旨，原來分管協議已經終止。況且，該分割共有物之確定判決，係採變價分配方式，經本院民事執行處以系爭執行事件受理後，由訴外人徐志明承買並取得權利移轉證書，徐志明於112年6月17日將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人，是被上訴人闕忠慰自此已非系爭房屋之共有人，當無由以已經終止之分管契約對抗系爭房屋之所有權人即上訴人。

2. 被上訴人闕忠慰抗辯：系爭房屋為歷史建物（包含家具），文化局勘查時表示桌椅也是歷史文物，搬遷須經文化局同意，是系爭房屋應維持原來使用狀況，且系爭房屋拍賣時有特別註記其分管部分不點交，既不予點交，即係認仍維持目前之使用狀況云云，惟查：本院就「南港闕家祖厝德成居」所有權移轉是否受文資法相關法令規定之限制，有原所有權人相關搬遷及遷讓房屋之規定一事詢問文化局，並經文化局於112年9月25日以北市文化文資字第11230197l8號函覆本院略以：文化資產保存法對於所有權移

轉原所有權人無搬遷限制及遷讓房屋規定，此部分係屬私權，惟所有權人、使用人或管理人仍須執行歷史建築管理維護及修復再利用之義務等情明確（見本院卷二第12頁），足見文化資產保存法對於歷史建築之保存，著重執行歷史建築管理維護及修復再利用之義務，而非禁止搬遷或遷讓房屋，是本件上訴人請求被上訴人闕忠慰是否有理由，仍應依私法之規定定之。而關於系爭房屋中之桌椅如構成歷史建築之一部，所有權人、使用人或管理人仍有依文化資產保存法規定而有維護及修復再利用之義務，並非其所有權不得移轉或交付甚明，是以被上訴人闕忠慰徒以系爭房屋經文化局依法登錄為歷史建築為由，拒絕遷讓房屋，並無理由。至於系爭強制執行程序中關於拍賣系爭房屋是否點交之決定，僅為執行法院依執行程序關於是否有權占有等爭執時，依據強制執行法規定所為之認定，當無法以之為有權占有之依據甚明，是被上訴人闕忠慰就所為之抗辯，亦非可採。

3. 被上訴人闕忠慰又抗辯：系爭房屋為私人建物，被上訴人及親屬均有祖先留下之龍銀等埋藏在系爭建物大廳及各房建物下，該等龍銀等應為被上訴人及親屬所有，因為系爭房屋前經指定為歷史建築而無法開挖云云，惟依被上訴人闕忠慰所提出之昭和7年（即民國21年）訂立系爭合約書第3頁中雖有記載：「...今爾兄弟目前所克勤克儉稍積聚之金員壹千六百圓正今即抽起交付於長男山林以為大孫之儀其金目前經已親收足訖之事..」之內容，並無埋藏該等日治時期貨幣龍銀於系爭房屋正廳等處之記載，而被上訴人闕忠慰所述關於該等龍銀於當時已無法使用，故將龍銀埋藏於系爭房屋大廳及各房建物下云云（見本院卷第47頁），並未舉證以實其說，故依被上訴人闕忠慰所辯上情，尚難認定系爭房屋大廳及各房建物下確有埋藏龍銀等物。況且依據上訴人於原審所提出之文化局公告，文化局係於108年9月5日以北市文化文資字第10830314901號公告

（見原審卷第39至41頁）將系爭房屋及相關坐落土地登錄為歷史建築，則被上訴人闕忠慰何以未能於歷史建物登錄前挖掘取出該等埋藏物？顯與常理未合。是被上訴人闕忠慰顯難據此作為有權占有系爭房屋如附圖所示A部分之依據。

4.綜上，被上訴人闕忠慰以上所舉並無法認定其就占有系爭房屋如附圖所示A部分為有權占有，依首揭法律意旨，則上訴人依據民法第767條第1項前段，請求被上訴人闕忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還上訴人，為有理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人闕忠慰將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第4項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　12　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳章榮

法　官　蔡子琪

法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　周彥儒