

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1196號

原告 李佩萱

訴訟代理人 李儼峰律師

被告 林哲立

訴訟代理人 張珉瑄律師

陳郁芳律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年12月10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、原告主張：新北市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼同區中正東路2段143巷12弄2之7號房屋）及其坐落同段582地號土地應有部分（下合稱系爭不動產），為兩造分別共有，權利範圍各1/2。兩造前為夫妻，於民國106年間感情生變，被告多次要求離婚、索要系爭不動產租金或要求伊搬離系爭不動產，伊乃於106年5月間向法院訴請離婚（下稱系爭離婚訴訟）。詎被告竟於同年7月25日對伊為肢體攻擊，伊因而被迫搬離系爭不動產。其後，被告更未經伊同意，無權繼續占用使用系爭不動產全部迄今，是伊得依民法第767條、第821條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭不動產，併依民法第179條規定，請求起訴前5年即107年10月11日起至112年10月10日止，以系爭不動產106年租金行情每月新臺幣（下同）4萬元；按伊應有部分計算之相當於租金不當得利共120萬元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付伊2萬元等語。並聲明：（一）被告應將系爭不動產騰空遷讓返還予全體共有

01 人。(二)被告應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送
03 達翌日起至騰空遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告2
04 萬元。(四)願供擔保，聲請宣告假執行。

05 二、被告則以：原告於106年7月迄今，仍有將部分個人物品放置在
06 系爭不動產內，且有任意自由進出、繼續使用之權限，得任意
07 調整屋內擺設，處於得隨時得使用系爭不動產之狀態，亦未受
08 到伊之限制；伊之使用，亦不妨礙原告權利之行使；原告亦曾
09 返回系爭不動產過夜居住，是系爭不動產始終處於兩造共同管
10 理使用狀態，伊從未排除原告基於共有關係之對系爭不動產之
11 支配權，並未侵奪原告之共有權，原告不得請求遷讓。且兩造
12 間於購買系爭不動產時，係基於結婚後作為兩造婚姻關係存續
13 中，共同生活及共同養育照顧子女之用而為購置（下稱系爭合
14 意目的）。此於兩造離婚後，然系爭不動產仍由兩造繼續系爭
15 合意目的以提供用以照顧子女之目的，且客觀上由兩造共同支
16 配使用之目的，並未有任何變動。雖原告單方面由系爭不動產
17 離去未返回居住，伊因行使親權與兩造未成年子女實際上居住
18 於其內時間較長，然既然基於系爭合意目的，且系爭不動產合
19 意類同共有人間就共有物使用、管理方式約定之分管契約，自
20 無從任意終止。是伊占有使用，並非無權占有，更非不當得利
21 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
22 決，願供擔保，聲請免為假執行之宣告。

23 三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院113年12月10日言詞辯論
24 筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且
25 刪除兩造各自表述部分）：

26 (一)當事人關係相關：

27 1.兩造於95年12月30日辦理公開結婚儀式、於98年4月1日辦理結
28 婚登記，期間差3年，原因係基於節稅。兩造婚後育有未成年
29 子女林和廷（00年0月0日出生）、林芸衣（000年0月00日出
30 生）。

31 2.原告於106年5月12日向本院家事法庭提起系爭離婚訴訟，經本

01 院106年度婚字第236號判決、臺灣高等法院（下稱高院）107
02 年度家上字第347號判決准兩造離婚，並於110年1月5日確定，
03 兩造婚姻關係乃於是日消滅。兩造並於110年1月13日辦理離婚
04 登記完竣。系爭離婚訴訟一審判決如本院卷第337-351頁；二
05 審判決如本院卷第353-371頁所示。

06 3.系爭離婚訴訟高院判決「事實及理由」欄四、(四)記載略以：兩
07 造長女證稱106年7月25日當天伊本來在睡覺，媽媽抱伊，爸爸
08 也想要搶伊…。可見兩造當天係為爭奪長女而發生拉扯，致本
09 件原告受有右上臂挫傷，即高院判決認此屬爭奪女兒之偶發爭
10 執而難認構成家庭暴力行為。

11 4.兩造離婚後，法院判決未成年子女林和廷之親權由被告任之，
12 林芸衣之親權原由原告任之。嗣原告於111年9月25日將之交予
13 被告接回系爭不動產照顧（當時為國小六年級），其後即由被
14 告負主要照顧責任迄今。

15 5.被告後又於112年3月3日向本院聲請改定女兒親權，並請求原
16 告按月負擔必要撫養費用1/3約1萬餘元（下稱系爭親權訴
17 訟），經本院家事法庭以112年度家親聲字第209號審理，該案
18 112年4月25日所發開庭通知、聲請狀如本院卷第189-196頁原
19 證15所示，後經兩造於113年6月21日於訴訟上和解，原告同意
20 林芸衣親權由被告單獨行使。被告為聲請之前，原告為林芸衣
21 之親權人，被告按月向原告支付林芸衣之扶養費直至系爭親權
22 訴訟上和解。

23 6.系爭親權訴訟審理之初，於強制調解程序時，原告訴訟代理人
24 律師到場曾表達拒絕就親權改訂為調解。社工於審理程序中曾
25 要求訪視原告，原告因故而未接受訪視，以致該案最終未訪視
26 原告而作成訪視報告。該案內之訪視報告記載：「…（四）其
27 他具體建議12.建議法院如認適當，應勸諭相對人參與接受下
28 列勾選之事項：接受心理諮商或輔導」。

29 7.被告曾於113年7月1日，以監護人之身分將女兒之戶籍，改設
30 在原告父母現住之「臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號
31 5樓」建物（原設在原告內湖住處），戶籍謄本如本院卷第211

- 01 頁原證19所示。
- 02 8.原告曾於107年間主張被告曾於婚前向其借款130萬元，而向被
03 告訴請返還借款，經臺灣臺北地方法院107年度訴字第2426號
04 判決被告應給付原告48萬元本息，被告不服提起上訴，原告則
05 提起附帶上訴，後經高院於110年1月27日以109年度上易字第4
06 57號判決駁回上訴及附帶上訴確定，高院判決如本院卷第44-5
07 3頁所示。判決理由係認定，借款屬實，然被告抗辯部分清償
08 或抵銷款項亦為可採，故為部分勝敗訴之判決。
- 09 9.被告曾於111年12月13日對原告向本院提起分配剩餘財產之訴
10 (下稱系爭贖餘財產訴訟)，起訴狀如本院卷第77-89頁原證7
11 所示。被告於該案係請求原告應給付贖餘財產差額200萬元，
12 並請求原告將被告所寄託原告保管之物品（一只鑽石婚戒、一
13 只紅寶石婚戒、二套結婚黃金項鍊手環手鍊、若干未成套黃金
14 項鍊手環戒子、一條珍珠項鍊、一條男性黃金項鍊、台灣銀行
15 於88年所發行之50元塑膠紙幣計100張、及其他台灣銀行發行
16 之10元及50元紀念幣）返還。
- 17 10.被告具有律師資格，且現為上市公司台新金控副總經理，截至
18 113年6月時，月薪為29萬1200元，年薪達349萬4400元，若加
19 計年終及績效獎金等，年薪應逾400萬元，網站資料如本院卷
20 第197頁原證16；改定監護之家事法庭函查被告薪資之資料如
21 本院卷第199-203頁原證17；被告律師網站資料如本院卷第213
22 頁原證20所示。
- 23 11.被告結婚時任職「華新科」，月薪約7萬多元。每月私人開銷
24 龐大，婚前已購置淡水「國泰霞關」房屋為單獨所有而有房貸
25 待償。
- 26 12.被告於113年間曾帶兒女去日本旅遊，並安排搭乘直升機行
27 程、享用米其林高檔餐廳，相關社群分享照片如本院卷第205-
28 210頁原證18所示。
- 29 (二)系爭不動產相關：
- 30 1.系爭不動產係兩造分別共有，權利範圍各1/2。房屋型式為三
31 層加閣樓之獨棟透天建物。原告112年8月17日換發之身分證如

01 司補卷第20頁原證1所示。系爭不動產建物土地登記第二類騰
02 本如司補卷第22-28頁原證2、3所示。原告之系爭不動產建物
03 土地所有權狀如司補卷第30-32頁原證4、5所示。系爭不動產1
04 12年10月18日查詢資料如司補卷第38-39頁所示。

05 2.系爭不動產為95年9月28日，被告與捷年公司簽立買賣契約，
06 約定以1550萬元購買，並於96年1月間登記買賣取得，且登記
07 為兩造分別共有。

08 3.系爭不動產原為兩造已有結婚共識後，兩造基於系爭合意目的
09 而為購置。婚後，於原告遷離前，兩造確實共同居住其內，系
10 爭不動產客觀上並為兩造履行同居義務之處所，同住期間兩造
11 均可使用全部空間，並無僅一方可使用特定範圍而劃定區域。

12 4.系爭不動產雖登記為兩造分別共有，應有部分各1/2，但系爭
13 不動產買賣價金係由被告單獨向彰化商業銀行申請貸款。相關
14 房貸每月攤還金額約6萬3000元，其中95年至106年何人繳納，
15 兩造說法不一，至遲於106年兩造分居後，均由被告單獨繳
16 納。

17 5.兩造106年2月13日對話紀錄如本院卷第305頁原證22所示。其
18 內顯示：原告發訊質問被告：「你幾年前年薪多少，不是靠我
19 可觀的家教費，你領合庫每個月每個月都沒有感覺喔？誰家教
20 好呢？借據跟家用無關喔」；被告回：「合庫領的是繳房貸」
21 等語。

22 6.系爭不動產有3間房間：2樓房間是作為女兒房間使用，該房間
23 原曾作為兩造婚姻同居時之主臥室使用，其內置有較單人床規
24 格為大之上下舖，照片如本院卷第335頁原證24所示。3樓則有
25 兩間房間，其一是被告房間，另一是兒子房間。原告目前於系
26 爭不動產除閣樓是否有空間供原告居住，兩造有爭議外，其他
27 並無特別保留特定居住處所。

28 7.被告家族許多親友，如父親、母親、胞姊、胞兄、姪兒姪女於
29 兩造婚姻關係存續中，確實會來系爭不動產拜訪居住，並視情
30 況分配於上述3個房間內就寢。系爭離婚訴訟提起後，至少被
31 告父母親偶爾會來拜訪居住，其他人有無則有爭議。

- 01 8.原告於106年7月25日即自系爭不動產遷離，此後即未經常性居
02 住其內，然是否為自願離去兩造有爭執。被告則與兩造所生未
03 成年子女林和廷、林芸衣繼續共同居住在系爭不動產內迄今。
- 04 9.原告搬離時，同時將未成年子女林芸衣帶離。
- 05 10.原告遷離後，其部分個人物品仍置於系爭不動產內。
- 06 11.被告至113年7月以前未更換系爭不動產大門門鎖、車庫遙控
07 器。被告於今年曾更換車庫之遙控器。更換後之遙控器，被告
08 曾託請兩造女兒轉交原告，原告以本案訴訟中而加以拒絕收
09 受。原告於離去系爭不動產後，仍持有系爭不動產車庫之遙控
10 器。原告有無持有大門鑰匙，兩造說法不一。
- 11 12.被告與林芸衣於113年9月間通訊軟體對話紀錄如本院卷第385
12 頁被證11所示，其內顯示：林芸衣曾向被告表示原告向林芸衣
13 表達不要遙控器之意旨，被告則表示要林芸衣拿給原告，如果
14 原告不要，被告也沒辦法，林芸衣則稱「他說你去找律師」等
15 語。
- 16 13.原告106年遷出後，至少有4次進入系爭不動產，其中僅有1次
17 過夜。其一是106年9月返回拿法院的訴訟文件及取走個人物
18 品；其二是112年初之際去取個人物品並拍照作離婚訴訟提出
19 證據之用；其三是112年1月7日女兒生病時陪伴過夜；其四是1
20 13年4月23日女兒月事來而去教她換衛生棉後旋即離開。有無
21 其他進入系爭不動產內之事實，兩造有爭執。
- 22 14.兩造於112年6月4日之line訊息如本院卷第109頁被證1所示。
23 其內原告曾發訊提及持有系爭不動產之遙控器。
- 24 15.被告家族諸多成員亦持有系爭車庫遙控器，如被告父母、外甥
25 「timmy」。胞兄是否持有，兩造有爭執。
- 26 16.原告於106年7月間遷離時，尚有在系爭不動產內放置其個人物
27 品。相關：
- 28 ①兩造於108年9月14日對話紀錄如本院卷第111頁被證2所示。其
29 內顯示：原告向被告表示：「麻煩你把頂樓裝以前小孩衣服
30 的那箱明天晚上拿來給我，連同angela借走的那些。謝謝如果不
31 方我找週末自行去拿。」、「頂樓書跟cd，地下室的玩具我要

01 搬走，叫你爸把他拿走的擺回來，要就是你幫我整理拿過來不
02 然我就找人陪我一起回去取回我的東西」等語。

03 ②兩造於111年4月17日對話紀錄如本院卷第113頁被證3所示。其
04 內顯示：原告曾發訊：「麻煩你找箱子把我的書裝箱，因為我
05 會挪出我的東西。芸衣說我的東西都被丟了差不多，我想請你
06 要有點基本尊重。謝謝」等語。

07 ③兩造於111年8月1日對話紀錄如本院卷第115頁被證4所示。其
08 內原告發訊稱：「兩個小孩說你把我的東西放在地下室」、
09 「請問你可以未經我同意移動我的東西嗎？」、「我最近要找
10 時間三不五時回去整理」、「把我的東西歸位」、「我自己收
11 有東西遺失你要賠償」；111年8月3日原告發訊：「週六早上
12 起床我會帶兩個小孩回淡水」、「然後我會進去整理我的東
13 西」。

14 ④系爭不動產迄今仍有原告之物品，相關照片如本院卷第117-11
15 8頁被證5所示。

16 ⑤系爭不動產內於原告遷離之前仍擺放被告之父、母、胞姊、胞
17 兄、姪兒姪女物品。兩造於106年3月29日對話紀錄如本院卷第
18 185-187頁原證14所示。其內顯示：原告向被告表示：「記得
19 你家人東西快收好喔，妨礙到我使用空間可是不行」，被告回
20 稱：「我哥的東西我已經放好了，不管我放哪裡，我本來就有
21 權利放」。

22 17.原告曾多次向被告表示要搬回系爭房屋居住。然客觀上，至今
23 均未有再行遷入之事實。相關：

24 ①111年4月3日兩造對話紀錄如本院卷第119頁被證6所示。其內
25 顯示：原告曾發訊：「對了房子我也有所有權一半，如果裝潢
26 延後我要回去淡水住」等語。

27 ②112年1月7日兩造對話紀錄如本院卷第121頁被證7所示。其內
28 原告發訊表示：「我打算辦(應是搬)回淡水」、「我會把頂
29 樓清空」等語。

30 ③112年4月8日兩造對話紀錄如本院卷第123-125頁被證8所示。
31 其內原告曾發訊表示：「之後我會回淡水陪他們，陪到官司打

01 完喔」等語（指系爭贖餘財產訴訟及系爭親權改定訴訟）。

02 18.原告曾表示要帶自己學生回系爭不動產舉辦烤肉活動或曾返回

03 系爭不動產過夜居住及取物。相關：

04 ①112年1月7日原告曾返回系爭不動產過夜居住及取物。當晚兩

05 造女兒生病且強烈希望原告留下來陪她入睡。

06 ②112年4月8日兩造對話紀錄如本院卷第123-125頁被證8所示。

07 其內原告曾表示：「還有一件事，這邊都沒有他們的衣服，所

08 以之後輪到我的週末我會過去淡水陪他們。因為太不方便了。

09 還有那是我的房子，等我學生畢業我也會帶他們過去烤肉」等

10 語。

11 ③112年6月12日兩造對話紀錄如本院卷第127頁被證9所示。其內

12 原告曾表示：「暑假要到了我會帶我們班去烤肉，會通知你時

13 間，你要在不在都可以」等語。

14 ④後原告客觀上並未實際將學生帶回系爭不動產辦理烤肉活動。

15 19.原告曾於112年間基於其個人因素而另於內湖以1200萬元購置

16 一住宅。

17 20.兩造於105年11月5日、9日至11日對話紀錄如本院卷第155-167

18 頁原證8、於105年11月24日對話紀錄如本院卷第169頁原證9所

19 示。相關：

20 ①兩造於對話之初，被告曾表示已經擬定離婚協議書併傳予原

21 告，原告也表示婚是會離的，但條件要想一下，但經過幾天，

22 原告即表示離婚是被告自己的事情，其沒有要離，是被告自己

23 唱獨腳戲。

24 ②被告即發訊表示：已經告知你少惹我，你要硬碰硬，就不要怪

25 我無情，你讓我日子不好過，沒念我是孩子的爸，我也不會念

26 是孩子的媽，逼我到最後，我還是會去法院訴請離婚解決這一

27 切，我不會讓你破壞我渴望的平靜生活。目前狀況，沒離婚

28 前，我沒那麼好心，水電、瓦斯、有線電視、網路請負擔半

29 數，明年起小孩學費也請負擔一半，房貸我在繳，請你付房

30 租，一個月算1萬2好了，很優惠了，我沒必要讓你存錢，我不

31 能存。房租每月5日匯到我帳戶。答應離婚，就請作到，請你

01 不要賴著讓人看笑話。快離婚就不用付那些錢」（如本院卷第
02 159-160頁所示）。

03 ③被告並曾於對話中，Po出電費單據，要求原告應負擔電費及系
04 爭不動產月租金，且月租金以每月1萬2000元計算，並將具體
05 金額計算，連同一筆SK2保養品的款項總計1萬8591元，傳訊多
06 次催次原告繳付，且表示：不想付就快離婚，小孩的花費我自
07 己吞等語，如本院卷第162-164、166頁所示。

08 ④被告曾於同年月24日稱：「我是希望你搬出去」、「你可以搬
09 出去」、「我是希望你搬走」，原告則回應：「你真的很愛反
10 反覆覆，一下說住著，一下說搬出去」、「我的房子一半我搬
11 去哪」，如本院卷第169頁所示。

12 21.兩造於106年1月17日對話紀錄如本院卷第171頁被證10所示。

13 其內顯示：原告發訊稱：「只好用訴訟解決」、「順便把我們
14 的財產分割」。

15 22.兩造於106年6月11日對話紀錄如本院卷第173-175頁原證11所
16 示。其內顯示：被告仍積極表示要原告趕快同意離婚，原告則
17 表示要被告交出子女的護照，表示我們要去澳洲，被告不同
18 意，原告認為被告利用兒子逼其就範，被告否認，被告即發訊
19 稱：「淡水房子我已經請人鑑價過了，大概2200不到，澳洲房
20 子算900萬，我婚後的負債，到目前為止約是1700萬，供你參
21 考、要法院判就法院判了」等語，原告則回稱：「法院判，你
22 若真的為小孩好，不會一直談\$就會先離婚，再打財產與監護
23 權。這樣才是真正解決問題的方法」。

24 23.兩造於分居之前，系爭不動產房屋稅為被告繳納，自109年房
25 屋稅課徵時起，改為自行持續繳納應有部分1/2所相應之房屋
26 稅，繳款書如本院卷第177-179頁原證12所示。

27 24.系爭離婚訴訟確定後，兩造111年10月13日對話紀錄如本院卷
28 第181-184頁原證13所示。其內顯示：被告傳訊表示要原告委
29 任律師或與被告律師聯絡處理女兒監護權問題，原告反回訊向
30 被告表示：「請針對房產處理！房子賣掉我要一半」、「這幾
31 年的房租跟地價房地稅算一算，我可沒有住過。反而你未經同

01 意讓一些奇怪的人入住還拿走我的東西，這些細部你再跟我律
02 師討論怎麼償還。淡水房子估價了吧」等語。另針對監護權，
03 原告則表示身體不好，女兒暫時予被告處理，但若被告不幫
04 忙，原告就接回來，被告則表示要變更監護權，原告就要被告
05 去聯繫原告律師，被告則反應原告律師表示未受委任，原告則
06 說律師根本沒接到電話。

07 (三)不當得利租金相關：

- 08 1.系爭不動產係屬於「捷年俠隱」社區（下稱系爭社區）。
- 09 2.系爭社區曾有與系爭不動產相同條件之物件門牌號碼新北市○
10 ○區○○○路0段000巷00弄0號，於108年整棟出租租金為每月
11 3萬元，該不動產出租內政部實價登錄查詢資料如司補卷第34
12 頁原證6所示。
- 13 3.系爭不動產新北市地政局之建物112年10月12日估定價額為531
14 萬3837元，新北市地政局函所示建物現值調查估價表如司補卷
15 第58頁所示。
- 16 4.系爭贖餘財產訴訟中，法院曾囑託鑑定單位現代地政不動產估
17 價師聯合事務所就系爭不動產106年5月12日價值進行鑑定，作
18 成鑑定報告如本院卷第215-240頁原證21所示。鑑定結果顯
19 示：系爭不動產當時市價為2407萬6395元。收益價格推估表記
20 載：系爭不動產當時每月租金之市場行情為3萬9000元（見本
21 院卷第238頁）等語。

22 (四)起訴狀係於112年10月27日送達被告（如司補卷第44頁所
23 示）。

24 (五)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
25 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

26 四本件經本院於113年12月10日言詞辯論期日與兩造整理並協議
27 簡化爭點為（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，
28 並為適當精簡）：

- 29 (一)被告占有是否有正當權源？被告抗辯：兩造間於購買房地時，
30 已有系爭合意目的存在，且離婚後已合意仍繼續共同使用，未
31 有任何變動，且此合意類同共有人間就共有物使用、管理方式

01 約定之分管契約，無從任意終止；原告主張：兩造間僅有各自
02 同意他方居住之好意施惠關係，無意思表示合致而同意他方居
03 住，亦非成立分管契約，原告當無受拘束之理，孰為有理？

04 (二)被告抗辯：系爭不動產始終處於兩造共同管理使用狀態，被告
05 從未排除原告基於共有關係之對系爭不動產之支配權，並未侵
06 奪原告的共有權，原告不得請求遷讓，是否可採？

07 (三)不當得利租金應若干為適當？

08 五茲就上開爭點論述如下：

09 (一)被告占有系爭不動產，於兩造離婚前，應係基於系爭合意目
10 的，且於離婚後，兩造仍默示合意繼續保持原來使用，未有任何
11 變動，且基於照顧未成年子女之目的，此共有物管理契約應
12 解為於子女成年以前，尚不能任意終止。

13 1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物
14 之全部，有使用收益之權；且共有物之管理，除契約另有約定
15 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。
16 但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。民法第81
17 8條及第820第1項定有明文。是共有物之使用方法，可由共有
18 人就共有物全部為共同使用，且基於私法自治原則，我國民法
19 係以共有人間以成立管理契約之方式，而為使用。共有人本於
20 管理契約而就共有物為占有使用者，即難認屬於無權占有。次
21 按夫妻互負同居及扶養之義務，民法第1001條前段、第1116條
22 之1分別定有明文。除有民法第1001條但書不能同居之正當理
23 由或不能同居一家受扶養之特殊情形外，原則上夫妻應於雙方
24 共同協議之住所履行上開法定義務。則在上開義務消滅前，縱
25 使前揭住所為離家之一方所有，夫妻另一方為履行上開義務而
26 居住於該住所，實為履行義務之必要行為，本質上仍非無權占
27 有（最高法院111年度台上字第636號判決意旨參照）。

28 2.經查，系爭不動產原為兩造於有結婚共識後，基於結婚後作為
29 兩造婚姻關係存續中，共同生活及共同養育照顧子女之系爭合
30 意目的而為購置，系爭不動產客觀上並為兩造履行同居義務之
31 處所（見不爭執事項(二)3.所示），顯見，兩造實就系爭不動產

01 購置後之使用方式，合意成立一管理契約，是兩造共有人一方
02 於婚姻關係中，本於此意旨而居住占有使用系爭不動產，對另
03 一方而言，均係本於此管理契約而為占有，難認為無占有之正
04 當權源。而兩造婚姻關係係於系爭離婚訴訟110年1月5日確定
05 時始解消（見不爭執事項(一)2.所示），而兩造於婚姻關係存續
06 中均互相負有同居及扶養之義務，且系爭不動產為其等因婚姻
07 關係而履行同居及扶養義務之處所，縱使原告因106年7月間，
08 因與被告感情不協，發生衝突而遷出系爭房屋（見不爭執事項
09 (一)3.及(二)8.所示），惟於其等婚姻關係消滅前，被告為履行同
10 居及對子女之扶養義務而居住於系爭不動產處所，顯然仍符合
11 系爭合意目的，自難認為無權占有。是則，原告請求兩造婚姻
12 關係解消以前之107年10月11日至110年1月4日之無權占有不當
13 得利租金，要屬無據，自難准許。

14 3.又共有物之管理使用方法經共有人全體同意成立管理契約後，
15 除管理契約定有期限者，於期限屆至終止外，因終止涉及共有
16 物管理方法之變更，原則上應經共有人全體同意始可，尚無由
17 共有人之一任意隨時而為終止。然若管理契約約定有意定終止
18 事由，或共有人請求分割清算終結共有關係及發生重大事由，
19 客觀上不可期待個別之分別共有人繼續受既存之管理契約拘束
20 者，自應解為仍得由共有人加以終止。又管理契約發生得終止
21 之事由後，共有人間非不得另行合意就共有物之使用方法為變
22 更，而再成立新管理契約關係。再者，管理契約之成立，並不
23 以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包
24 括在內。所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情
25 事，足以間接推知其效果意思者而言。

26 4.經查，兩造間就系爭不動產本有基於系爭合意目的成立之管理
27 契約關係，已如上述。然於系爭離婚訴訟110年1月5日判決確
28 定，兩造婚姻關係解消時，兩造已無同居義務，且已無共同經
29 營婚姻關係之意欲，當已無從期待原告仍繼續依系爭合意目的
30 與被告共同居住系爭不動產內，以共同撫育兩造子女，當可謂
31 屬於管理契約存續中，已發生重大事由，不能期待共有人依原

01 管理契約拘束之情形，當應賦予原告終止管理契約之權。然自
02 原告於106年7月自系爭不動產遷出後，至本件起訴以前，被告
03 則與兩造所生未成年子女林和廷、林芸衣繼續共同居住在系爭
04 不動產內迄今（見不爭執事項(二)8.所示），原告於該期間內從
05 未向被告表達終止原管理契約之意思。甚且於婚姻關係解消
06 後，繼續容認被告居住系爭不動產內，照顧兩造之子，甚至於
07 111年9月25日將其取得監護權之兩造之女亦一併送回系爭不動
08 產交被告照顧（見不爭執事項(一)4.所示），原告並將自己個人
09 物品尚留於系爭不動產內，甚至指示居住其內之被告應如何處
10 理，或通知被告自己亦將自行進入處理（見不爭執事項(二)16.②
11 ③所示），甚而多次向被告發訊稱其欲搬回系爭不動產內居
12 住，而表達欲共同使用系爭不動產（見不爭執事項(二)17.所
13 示）。凡此，被告亦均從未表達反對，已可顯示原告已表達不
14 會終止原管理契約所定之系爭不動產使用方法，甚且，兩造亦
15 已默示合意系爭不動產共同使用方式變更為：由主要負責行使
16 兩造子女親權之一方之被告與子女共同居住使用，以利於子女
17 之成長，原告則保有得隨時要求進入使用之支配管理權限。申
18 言之，亦即延續系爭合意目的中之部分使用目的功能，而減少
19 原告之使用。且考量兩造子女自出生迄今生活成長均於系爭不
20 動產內，故以有利子女成長之目的而言，此項管理契約之期
21 限，應至少延續至子女成年為止，衡諸上述說明，尚無由原告
22 任意於此期限前隨時終止，彰彰甚明。再者，系爭不動產於原
23 告遷出之106年以後，均由被告單獨繳納（見不爭執事項(二)4.
24 所示），原告從未要求負擔，亦更可窺見，兩造不無以被告繼
25 續單獨繳納房貸，以作為其得繼續行使親權居住系爭不動產
26 內，成為事實上主要使用系爭不動產之共有人，而原告則為使
27 用比例較低之共有人之對價。

28 5.要之，原告於婚姻關係解消後，已默示不終止原訂管理契約，
29 並已與被告合意變更原管理契約中部分之使用方法及目的，且
30 依新使用目的，系爭不動產於兩造所生子女成年以前，應得供
31 作被告行使兩造子女親權，與子女共同居住使用。此項管理契

01 約，於子女成年此一使用目的終結以前，應無任意加以終止可
02 能。則被告占用系爭不動產應非無權占有，且亦非無法律上原
03 因受有利益。是原告以被告未得同意無權占用系爭不動產，或
04 其已終止兩造系爭合意目的所成立管理契約，而認被告現屬無
05 權占有，請求被告遷出返還系爭不動產，並請求婚姻關係解消
06 後至起訴時，及起訴狀送達被告起之不當得利租金，均無依
07 據，不能准許。

08 6.原告雖以：兩造間僅有各自同意他方居住之好意施惠關係，並
09 非達成意思表示合致而同意他方居住，原告無受拘束之理云云
10 為主張。然查，依上述民法第820條第1項規定可知，共有人就
11 共有物之管理使用方法，我國民法係以共有人間以成立管理契
12 約之方式為之，是共有人就共有物之管理、使用所為合意，自
13 屬有發生法律上效果意思之法律行為，並非單純不受拘束之好
14 意施惠之表意而已，甚為明確。且不動產涉及價值甚高，持有
15 人對之所為管理之意思表示，對財產之價值均有所影響，實難
16 想像所有人就此所為表意，僅係好意施惠而無任何效果意思之
17 可能。原告主張顯然與我國民法規定相悖，亦與常情不符，當
18 屬無據。

19 7.原告雖又以：被告客觀上已排除原告之共同管理使用，已屬親
20 奪其管理使用權限等語，據此或謂已屬管理契約發生重大事
21 由。然查：由兩造於原告遷出後迄今之對話紀錄觀察，原告均
22 多向被告表示要求被告按其指示處理原告遺留系爭不動產物
23 品，否則其將自行進入處理（見不爭執事項(二)16.所示）；甚而
24 向被告多次告知，其某些時期將自行遷回居住或帶他人前往舉
25 辦活動（見不爭執事項(二)17.18.所示），遷出後客觀上更至少4
26 次自行進入系爭不動產內（見不爭執事項(二)13.所示），被告對
27 此亦無異議，僅於原告前往時迴避。由此體察，原告客觀上確
28 實尚處於得共同管理、使用系爭不動產之狀態，僅係因兩造感
29 情不協，不願共處，原告又已遷離多時，不慣亦不願遷回，方
30 形成就共有物之使用、管理比例大幅不對稱之現狀。然要難謂
31 被告已未得原告同意，任意排除原告占有或侵奪原告對共有物

01 之共同管理使用，更亦難指此為兩造於離婚後，默示變更基於
02 系爭合意目的成立管理契約後新生之重大事由，自難憑此而為
03 終止兩造間現有管理契約關係。

04 (二)原告主張因無所據不能准許，既已可認定如上，則原列爭點原
05 列爭點(二)(三)，或已無再為詳論必要，或已失論述之前提，自無
06 須再予深究，併此敘明。

07 六從而，原告依民法第767條、第821條規定，請求被告騰空遷讓
08 返還系爭不動產，併依民法第179條請求相當於租金之不當得
09 利，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行
10 之聲請亦失所依附，應併予駁回。

11 七本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
12 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
13 均附此敘明。

14 八據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
16 民事第三庭 法官 王沛雷

17 以上正本係照原本作成。

18 原告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
19 狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本
20 院得不命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
22 書記官 羅伊安