

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2077號

原告 劉豐年
劉永年
劉慶年
劉瑞年

上四人共同

訴訟代理人 史乃文律師

被告 劉鶴年

訴訟代理人 鄭世賢律師

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各將如附表所示不動產應有部分 $\frac{12}{100}$ 所有權分別移轉登記給原告劉豐年、劉永年、劉慶年、劉瑞年（移轉應有部分比例合計 $\frac{3}{100}$ ）。

被告應將如附表所示不動產騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。

被告自民國112年3月19日起至遷讓返還如附表所示不動產之日止，應按月給付原告劉豐年新臺幣802元、按月給付原告劉永年新臺幣802元、按月給付原告劉瑞年新臺幣1,604元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明：(一)被告應將如附表所示不動產(下稱系爭131號房地)所有權，按起訴狀附表「請求移轉範圍」欄所示比例移轉登記予原告劉豐年、劉永年、劉瑞年；(二)被告應將系爭131號房地騰空遷讓返還原告；(三)被告自民國112年3月19日起至遷讓返還系爭131號房地之日止，應按月給付原告如

起訴狀附表「應按月給付之金額」欄所示金額（見調解卷第13頁至第15頁）。嗣原告變更聲明：(一)被告應將系爭131號房地所有權按附表「請求移轉範圍」欄所示比例移轉登記予原告；(二)被告應將系爭131號房地騰空遷讓返還原告及其他共有人；(三)被告自112年3月19日起至遷讓返還系爭131號房地之日止，應按月給付原告劉豐年、劉永年及劉瑞年如附表「應按月給付之金額」欄所示金額（見本院卷第205頁至第219頁）。原告所為訴之變更，核與民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：臺南市○○區○○段000地號土地及其上臺南市○○區○○段000○號建物（建物門牌號碼為臺南市○○區○○○街000號房屋；以下合稱系爭130號房地）原為訴外人即兩造父母劉祥福、劉趙惠芳所有，嗣於80年8月17日以買賣為原因，將應有部分各2分之1分別登記於劉趙惠芳及被告名下；系爭131號房地原為劉祥福所有，劉祥福於93年11月2日逝世，經本院以99年度家訴字第64號判決，由兩造及劉趙惠芳各取得應有部分6分之1確定；劉趙惠芳於112年2月9日逝世後，原告於整理遺產時，發覺劉趙惠芳竟早於95年12月26日即將系爭130號房地應有部分2分之1，以買賣為原因移轉登記於被告名下，而由被告單獨所有系爭130號房地，又早於102年6月7日即將系爭131號房地應有部分6分之1，以買賣為原因移轉登記於被告名下，合計取得系爭131號房地應有部分3分之1；然劉趙惠芳於95年8月起即因身體狀況不佳、精神恍惚而長年居住於養護中心，99年間更經醫院診斷患有老年癡呆症，故原告判斷劉趙惠芳應無可能將系爭130號房地應有部分2分之1、系爭131號房地應有部分6分之1出售給被告；被告應不受善意信賴登記保護；兩造復因被告疑似擅自提領劉趙惠芳存款、侵占黃金及安養中心費用負擔等問題爭執不休，遂於訴外人郭賜彬見證下，簽立房屋分割協議（下稱系爭分割協議），同意系爭130號房地歸被告單獨

所有，系爭131號房地則由原告共有；惟被告迄今拒不辦理移轉登記，爰依系爭分割協議請求被告辦理移轉登記；原告不同意被告繼續使用系爭131號房地，爰依系爭分割協議及民法第767條第1項、第821條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭131號房地；系爭131號房地鄰近新營國小等機關，生活機能佳，故被告無權占有系爭131號房地所受利益，應以申報總價年息8%計算為適當，爰依民法第179條規定請求被告償還相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭131號房地所有權按附表「請求移轉範圍」欄所示比例移轉登記予原告；(二)被告應將系爭131號房地騰空遷讓返還原告及其他共有人；(三)被告自112年3月19日起至遷讓返還系爭131號房地之日止，應按月給付原告劉豐年、劉永年及劉瑞年如附表「應按月給付之金額」欄所示金額。

二、被告則以：原告所提病歷資料等證據只能證明劉趙惠芳罹患老年癡呆症等疾病，無法證明劉趙惠芳已達心神喪失程度而無意思表示能力，劉趙惠芳於99年間亦未選任特別代理人進行訴訟程序，原告遽認被告不得取得系爭131號房地權利範圍6分之1，實無理由；被告單獨所有系爭130號房地，對系爭131號房地亦有權利範圍3分之1，可知系爭分割協議法律上性質應屬贈與契約，爰依民法第408條規定撤銷之；被告顧及兄弟情分才同意將該131號房屋權利範圍3分之1讓與原告，然被告自始未同意將該131號房屋坐落土地應有部分3分之1讓與原告；遺產繼承登記早就完成，縱原告主張系爭分割協議為遺產分割協議，國稅局仍會認定為贈與契約並課徵贈與稅，足可佐證系爭分割協議為贈與契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實

(一)劉祥福及劉趙惠芳為兩造父母，兩造為兄弟關係。

(二)系爭130號房地於68年2月24日辦理總登記，登記名義人為原告劉豐年。系爭130號房地於80年8月17日以買賣為原因，將權利範圍各2分之1分別移轉登記於劉趙惠芳及被告名下。

01 (三)系爭131號房地於62年5月16日辦理總登記，登記名義人為劉
02 祥福。

03 (四)劉趙惠芳於95年8月間起居住於養護中心，於99年間經診斷
04 患有老年癡呆症。

05 (五)劉趙惠芳於95年12月26日以買賣為原因，將系爭130號房地
06 權利範圍2分之1移轉登記給被告。

07 (六)劉祥福於93年11月2日逝世後，經本院以99年度家訴字第64
08 號判決分割遺產，由兩造及劉趙惠芳各自取得系爭131號房
09 地應有部分6分之1確定。

10 (七)劉趙惠芳於102年6月7日以買賣為原因，將系爭131號房地應
11 有部分6分之1移轉登記給被告。系爭131號房地由原告劉豐
12 年（應有部分6分之1）、劉永年（應有部分6分之1）、劉瑞
13 年（應有部分3分之1）及被告（應有部分3分之1）共有。

14 (八)劉趙惠芳於112年2月9日逝世，兩造因劉趙惠芳存款與黃金
15 流向及安養中心費用負擔等問題迭生爭執，原告劉豐年、劉
16 永年及其配偶、劉慶年及其配偶洪金慧、劉瑞年與被告及其
17 配偶共8人，於112年3月19日上午討論兩造父母所留財產分
18 配事宜，於當日下午3時許，經郭賜彬協調後成立系爭分割
19 協議。

20 (九)系爭131號房地由被告占有使用至今。

21 (十)如原告請求返還相當於租金之不當得利為有理由，被告對原
22 告所主張償還數額不爭執。

23 四、兩造間爭執事項

24 (一)系爭分割協議法律上性質為遺產分割協議、贈與契約或其他
25 契約？

26 (二)被告於113年3月28日撤銷系爭分割協議，是否合法生效？若
27 未合法生效，系爭分割協議標的是否包含該131號房屋坐落
28 土地？

29 (三)原告依系爭分割協議請求被告辦理移轉所有權登記，有無理
30 由？

31 (四)原告依民法第767條及第821條規定請求被告騰空遷讓返還系

01 爭131號房地，有無理由？

02 (五)原告依民法第179條規定請求被告償還相當於租金之不當得
03 利，有無理由？

04 五、本院得心證理由

05 (一)系爭分割協議法律上性質應為和解契約。

06 1.稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
07 方，他方允受之契約；稱和解者，謂當事人約定，互相讓
08 步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；繼承人有數人
09 時，各繼承人在分割遺產前對於遺產全部為共同共有；民
10 法第406條、第736條、第1151條分別定有明文。準此，若
11 當事人係互相讓步以終止爭執而為約定，其法律性質應屬
12 和解契約；由於和解契約本即大多會有財產移轉等約定內
13 容（例如：交通事故事件當事人通常會約定一方應給付他
14 方特定金額作為賠償，然此顯與單純將財產無償給與他方
15 有別，故不能僅因契約內有一方應將財產給與他方之約
16 定，即率謂該契約屬於贈與契約）；遺產分割協議則係指
17 繼承人就共有遺產如何分割達成共識而成立之協議，若僅
18 係標的與當事人父母生前財產或所留遺產有關，而非係就
19 遺產如何分配而成立協議，自仍非遺產分割協議。

20 2.兩造均為劉祥福及劉趙惠芳所生而為兄弟關係；系爭130
21 號房地於68年2月24日辦理總登記，登記名義人為原告劉
22 豐年，於80年8月17日以買賣為原因，將權利範圍各2分之
23 1分別移轉登記於劉趙惠芳及被告名下；系爭131號房地於
24 62年5月16日辦理總登記，登記名義人為劉祥福；劉祥福
25 於93年11月2日逝世後，經本院以99年度家訴字第64號判
26 決分割遺產，由兩造及劉趙惠芳各自取得系爭131號房地
27 應有部分6分之1；劉趙惠芳於95年8月間起居住於養護中
28 心，於99年間經診斷患有老年癡呆症，於95年12月26日以
29 買賣為原因，將系爭130號房地權利範圍2分之1移轉登記
30 給被告，於102年6月7日以買賣為原因，將系爭131號房地
31 應有部分6分之1移轉登記給被告；系爭131號房地由原告

01 劉豐年、劉永年、劉瑞年及被告共有，原告劉豐年及劉永
02 年應有部分比例均為6分之1，原告劉瑞年及被告應有部分
03 比例則均為3分之1；劉趙惠芳於112年2月9日逝世，兩造
04 因劉趙惠芳存款與黃金流向及安養中心費用負擔等問題迭
05 生爭執，原告劉豐年、劉永年及其配偶、劉慶年及其配偶
06 洪金慧、劉瑞年與被告及其配偶共8人，於112年3月19日
07 上午討論兩造父母所留財產分配事宜，於當日下午3時
08 許，經郭賜彬協調後成立系爭分割協議等事實，為兩造所
09 不爭執，自堪認定。參以洪金慧證稱：「（證人是否有看
10 過這份房屋分割協議書？）有，這份房屋分割協議書是我
11 草擬的。當天簽房屋分割協議書時我有在場。（兩造為何
12 要簽立這份房屋分割協議書？）系爭130號及131號房屋都
13 是父母親的財產，但被告卻將所有權登記於自己名下，母
14 親生前的財產（存款及黃金等）也都不知去向，原告才會於
15 112年3月19日上午回老家找被告爭論。雙方僵持不下，我
16 於當日下午尋求郭賜彬牧師協助……陳美瑛提議系爭130
17 號房屋還有貸款，由被告單獨取得並負擔貸款債務，系爭
18 131號房屋由原告取得共有，雙方才獲得共識，因而簽立
19 系爭房屋分割協議」（見本院卷第152頁至第153頁）、郭
20 賜彬證稱：「（證人是否有看過這份房屋分割協議書？）有
21 看過。因為雙方有爭執，原告請我去當和事佬，我就去瞭
22 解，後來雙方達成協議，請我見證，於是我就在這份房屋
23 分割協議書上簽名……雙方當天早上已經在討論了，到底
24 爭執什麼或有無爭執，我不是很瞭解。當日下午是雙方已
25 經有初步共識，才請我過去協助，後來經過雙方合意才簽
26 立這份房屋分割協議」（見本院卷第154頁）等語，可知
27 兩造係因原告質疑劉趙惠芳可能係於無意識狀態配合辦理
28 移轉登記，劉趙惠芳生前所有存款及黃金可能遭被告盜
29 取，於112年3月19日找被告爭論，兩造為終止爭執，互相
30 讓步，才會成立系爭分割協議。揆諸前揭法律規定及說
31 明，系爭分割協議法律上性質屬和解契約，應堪認定。依

據系爭分割協議，被告雖有配合辦理所有權移轉登記義務，然此係被告為終止爭執所成立協議而非單純贈與，本院當難據以認定系爭分割協議屬於贈與契約。其次，系爭131號房地早經本院判決分割，由兩造及劉趙惠芳各自取得系爭131號房地應有部分6分之1，兩造間就系爭131號房地所存在共有遺產關係，於分割後即已消滅，兩造自無從再次為遺產分割協議。

(二)系爭分割協議非贈與契約，故被告依民法第408條規定撤銷系爭分割協議，不生效力。依據系爭分割協議成立始末判斷，系爭分割協議標的包含如附表所示土地，故原告依系爭分割協議請求被告移轉系爭131號房地應有部分3分之1所有權，為有理由。

1.贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與；其一部已移轉者，得就其未移轉之部分撤銷之；該規定於經公證之贈與，或為履行道德上義務而為贈與者，不適用之；民法第408條定有明文。「解釋契約應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意」，亦有最高法院98年度台上字第1925號民事判決足資參照。

2.贈與人於贈與物權利未移轉前，固得依民法第408條規定撤銷其贈與，惟系爭分割協議法律上性質為和解契約，業經本院論述認定如前。茲被告主張系爭分割協議法律上性質屬於贈與契約，依民法第408條規定系爭分割協議，容有誤會，自非可採。

3.系爭分割協議固僅記載：「1.新營市○○○街000號（歸劉鶴年即被告獨有）2.新營市○○○街000號（歸四兄弟

即原告所有）」而未明確記載包含該130號房屋及131號房屋坐落基地（見調解卷第53頁），然兩造係因原告質疑劉趙惠芳可能係於無意識狀態配合辦理移轉登記，劉趙惠芳生前所有存款及黃金可能遭被告盜取，於112年3月19日找被告爭論，為終止爭執，互相讓步，才會成立系爭分割協議。兩造除對該130號房屋及131號房屋所有權歸屬有所爭執外，對該130號房屋坐落土地、131號房屋坐落土地、劉趙惠芳生前存款及黃金流向或權利歸屬亦有爭執，若認系爭分割協議僅解決該130號房屋及131號房屋所有權歸屬爭議，不僅無法使兩造終止爭執，更會因房屋與土地所有權人不同而衍生更多爭議，顯與兩造成立系爭分割協議目的不符，當非妥適。其次，我國民眾陳述或指涉特定不動產時，幾乎都不會特別強調或註記房屋包含基地，而是會直接以房屋代表房屋及其基地。例如，當我們說到「法拍屋」時，大多係指被法拍的房屋及其基地，而非指被法拍的標的只有房屋。準此，縱使兩造於成立系爭分割協議時未明確強調應包含房屋基地（見本院卷第153頁至第155頁），然就兩造成立系爭分割協議始末及我國民眾通常用語習慣觀察，原告陳稱：「名稱為房屋分割協議書，然兩造真意係包括房屋及土地在內」（見本院卷第208頁）等語，較為符合論理及經驗法則，應堪採信。從而，系爭分割協議標的所稱「新營市○○○街000號（歸劉鶴年即被告獨有）」應係指系爭130號房地歸被告單獨所有，「新營市○○○街000號（歸四兄弟即原告所有）」則係指系爭131號房地由原告取得並維持共有。依系爭分割協議所為約定，被告負有使原告取得系爭131號房地所有權之義務，故原告請求被告移轉系爭131號房地應有部分 $\frac{3}{12}$ 所有權，為有理由。依民法第271條規定，原告應各平均分受此債權，故被告應將系爭131號房地應有部分 $\frac{3}{12}$ 所有權平均移轉給原告，即分別將系爭131號房地應有部分 $\frac{1}{12}$ 移轉給原告劉豐年、劉永年、劉慶年、劉瑞

01 年。

02 (三)原告依民法第767條及第821條規定，請求被告將系爭131號
03 房地騰空遷讓返還原告及其他共有人全體，依民法第179條
04 規定請求被告按月給付如附表所載金額，均為有理由。

05 1.所有人對無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
06 妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之；各共有人，除契約另有約定外，按其
08 應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；各共有
09 人對於第三人，得就共有物全部為本於所有權之請求，但
10 回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；民法
11 第767條第1項、第818條及第821條定有明文。所謂應有部分，
12 乃各共有人對於共有物所有權之成數，抽象的存在於
13 共有物任何一部分，是應有部分係指分別共有人得行使權
14 利之比例，非指共有物之特定部分。如共有人僅係請求排
15 除侵害而回復原狀，尚不必為共有人全體利益為之，無庸
16 由全體共有人提起訴訟；如係回復共有物請求，亦非應由
17 全體共有人共同行使，即無庸由全體共有人提起訴訟，但
18 應請求被告向共有人全體返還共有物，才能認係為共有人
19 全體利益為之（參照最高法院71台上字第1661號民事判
20 決、90年度台上字第188號民事裁定）。以無權占有為原
21 因請求返還所有物之訴者，占有人以非無權占有為抗辯
22 者，依民事訴訟法第277條規定，占有人應就其取得占有
23 係有正當權源之事實負舉證責任（參照最高法院105年台
24 上字第1729號、85年度台上字第1120號民事判決）。

25 2.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於
27 該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其
28 他情形不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段及
29 第181條定有明文。所謂依其利益之性質不能返還者，係
30 指原物之用益（參照最高法院85年度台上字第2970號民事
31 判決）。例如：占有土地而享有管理使用之利益等，均屬

之。該價額之計算，並應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之（參照最高法院105年度台上字第32號民事判決）。民法第821條固規定各共有人得為共有人全體之利益，就其共有物之全部，為回復共有物之請求，惟請求返還不當得利，並無該條規定適用，請求返還不當得利而其給付可分者，各共有人得按其應有部分請求返還（參照最高法院91年度台上字第607號判決要旨）。

3.系爭131號房地於112年3月19日以前即由原告劉豐年、劉永年、劉瑞年及被告共有，原告劉豐年及劉永年應有部分比例均為6分之1，原告劉瑞年及被告應有部分比例則均為3分之1；系爭131號房地由被告占有使用至今等事實，為兩造不爭執，復有土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本在卷可稽（見調解卷第79頁至第83頁、第93頁至第95頁），足堪認定。被告占有使用系爭131號房地，未能敘明並提出證據證明有何合法正當權源得占用系爭131號房地。原告為系爭131號房地共有人，自得本於所有權，為全體共有人利益，請求被告將系爭131號房地騰空遷讓返還原告及其他共有人全體。被告占有使用系爭131號房地至今，因而受有利益並致原告受有損害。依據前揭法律規定及說明，原告得依其應有部分比例計算所失利益，請求被告返還因此所受利益，惟該利益依其性質不能返還，故被告應償還其價額。被告對原告主張占有使用系爭131號房地所受利益價額以如附表所載金額估算不爭執（見本院卷第223頁至第224頁），自堪作為認定該利益客觀價值之標準。從而，原告依民法第179條請求被告自112年3月19日起至遷讓返還系爭131號房地之日止，應按月給付原告劉豐年新臺幣（下同）802元、原告劉永年802元、原告劉瑞年1,604元，均屬有據。

六、綜上，原告依系爭分割協議請求被告各將系爭131號房地應有部分12分之1所有權分別移轉登記給原告劉豐年、劉永年、劉慶年、劉瑞年（移轉應有部分比例合計3分之1），依民

法第767條及第821條規定，請求被告將系爭131號房地騰空遷讓返還原告及其他共有人全體，依民法第179條之法律規定，請求被告自112年3月19日起至遷讓返還系爭131號房地之日止，按月給付原告劉豐年802元、原告劉永年802元、原告劉瑞年1,604元，均為有理由，應予准許。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
民事第四庭法 官 陳谷鴻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
書記官 曾盈靜

【附表】

編號	不動產標示	權利範圍	請求移轉範圍	應按月給付之金額
1	臺南市○○區 ○○段000地 號土地	3分之1	原告各自取得 左欄所載權利 範圍4分之1。	原告劉豐年、劉永 年各802元，原告劉 瑞年1604元。
2	臺南市○○區 ○○段000○ 號建物（門牌 號碼為臺南市 ○○區○○○ 街000號）			

