臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1913號

原　　告　黃惠銘
訴訟代理人　江信賢律師
　　蔡麗珠律師
　　鄭安妤律師
　　張中獻律師
被　　告　遇見愛幸福婚禮工作室
000000000000000000
兼 法 定
代 理 人　范睿妤
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　何紫瀅律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國114年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○○段000○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路00號）騰空遷讓返還予原告及全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、緣原告為坐落臺南市○○區○○○段000○號建物（下稱系爭房屋，門牌號碼：臺南市○○區○○路00號）、權利範圍1/7 之所有權人，其餘共有人為訴外人黃守晃（權利範圍1/7）、黃金南（權利範圍1/7）、黃水生（權利範圍2/7）、黃林惜（權利範圍2/7）。

㈡、原告前於民國96年1月5日與胞弟黃守晃簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定有關系爭房屋之出租、管理權限由黃守晃負責處理。嗣於98年10月15日起，原告乃與黃守晃共同將系

爭房屋出租予被告范睿妤所經營之被告遇見愛幸福婚禮工作室，約定租期為3年，每3年重新簽訂租賃契約。後原告於110年11月23日寄發存證信函予黃守晃，表示終止系爭協議書，故兩造間之委任關係已不存在。

㈢、詎被告仍與黃守晃於113年9月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），然斯時黃守晃與原告之委任關係已不存在，系爭租約自無法拘束原告，被告目前仍占有系爭房屋之行為，對共有人之一的原告而言，係屬欠缺合法占有權源，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第821條規定提起本訴等語。聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人。

二、被告答辯略以：

原告與黃守晃簽立系爭協議書約定系爭房屋由黃守晃管理、出租，被告因此相信黃守晃有權出租系爭房屋。自98年原告與黃守晃共同出租系爭房屋迄今，被告一直均有將租金半數支付予原告，原告就有收受租金一事亦不爭執，被告並非無權占有，而是承租人，原告一方面收取租金享受利益卻又提出本案訴訟，為權利濫用。另依臺灣士林地方法院113年度訴字第1721號民事判決認定，原告並非系爭租約之出租人，故原告依租賃契約法律關係要求被告返還系爭房屋，亦無理由等語。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠、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。次按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，民法第821條定有明文。該條所稱本於所有權之請求，係指民法第767條第1項所規定之物權請求權而言（最高法院105年度台聲字第188號裁定意旨參照）。共有人基於共有人之地位，依民法第821條規定，請求回復共有物，乃為全體共有

人之利益，非僅為自己利益而為請求（最高法院106年度台抗字第1230號裁定意旨參照）。準此，共有人基於共有人之地位，依民法第821條規定，請求回復共有物時，占有人須對於全體共有人均有占有之正當權源，始得謂就共有物有占有之正當權源而非無權占有。

㈡、再按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查，原告主張其為系爭房屋之共有人之一（權利範圍1／7），有系爭房屋之建物登記第二類謄本、臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷第21至23頁、第171至172頁），且為兩造所不爭執，自堪認定。次查，被告對於其占用系爭房屋之事實亦不爭執，僅以其非無權占有為抗辯，則揆諸前開說明，被告即應就其占有系爭房屋係有正當權源之事實先舉證證明之。本件被告固以其為合法承租系爭房屋、且長年來均有給付租金予原告及黃守晃為由資為抗辯，然稽之113年9月27日簽訂之被證4房屋租賃契約書，其上記載出租人為黃守晃一人（並無原告之簽名或用印、或代理之記載）、租期為113年10月15日起至116年10月14日止（見本院卷第131至139頁）；並參以原告主張其業於110年11月23日即寄發存證信函予黃守晃為終止系爭協議書之委任關係之意思表示乙情，有臺南地方法院郵局第1712號存證信函、系爭協議書附卷為憑（見本院卷第55至59頁）；又系爭協議書之委任關係亦經臺灣士林地方法院以113年度訴字第1721號民事判決認定：「確認『自110年11月24日起』，黃惠銘與黃守晃簽訂之系爭協議書第1條『臺南市○區○○里○○路00號1至4樓房屋暨坐落土地之管理、出租等事宜由乙方（即黃守晃）負責處理』之委任關係不存在」等情明確在卷（見本院卷第149至1

57頁），綜上，足證被告與黃守晃簽訂被證4系爭租約時，黃守晃與原告間就系爭房屋之出租、管理之委任關係已不存在，基於債之相對性原則，被告自不得以其與黃守晃間之租約關係，對抗原告及系爭房屋之其他共有人。

㈢、又按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法第148條第2項、第1項分別定有明文。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院108年度台上字第101號判決意旨參照）。本件原告主張依民法第821條規定，就共有物之全部，依民法第767條第1項規定，訴請被告將系爭房屋騰空遷讓返還予共有人全體，係為維護共有人全體就系爭房屋所有權之圓滿行使，非專以損害被告為主要目的，縱原告及黃守晃前有收受被告交付之租金（租賃期限內為租金性質、租賃期限外為相當於不當得利之租金性質），亦與被告抗辯之權利濫用云云，要件不符，被告此節抗辯，洵非有理。

四、結論：

㈠、綜上所述，原告依民法第455、767、821條規定，訴請被告將系爭房屋騰空遷讓返還予共有人全體，為有理由，應予准許。

㈡、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　吳金芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　李崇文