

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第333號

上訴人 闕麗梅

訴訟代理人 張立業律師

林孝璋律師

被上訴人 桂麗瑩黃金有限公司

法定代理人 友野桂佑

訴訟代理人 黃馨慧律師

莊凱閔律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國108年7月9日  
本院臺北簡易庭107年度北簡更一字第13號第一審簡易判決提起  
上訴，本院於110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人為臺北市○○區○○路0段00號1至  
4樓房屋（下稱系爭房屋，1至4樓部分分別稱系爭房屋1至4  
樓）之共有人，應有部分為96分之29。雖訴外人即系爭房屋  
共有人闕梅桂等人將系爭房屋1至3樓出租與星辰貿易即張顯  
銘（下稱星辰貿易），星辰貿易復將系爭房屋出租與被上訴  
人，惟因闕梅桂等人與星辰貿易間就系爭房屋1至3樓約定租  
金為每月新臺幣（下同）24萬元，違反本院103年度抗字第4  
02號裁定系爭房屋租金不得低於每月30萬元，且訴外人集辰  
貿易有限公司（下稱集辰公司）尚未返還系爭房屋1樓與共  
有人，自無出租可能，是闕梅桂等人與星辰貿易、星辰貿易  
與被上訴人間租賃契約應為無效，而被上訴人於系爭房屋1  
樓開設K金回收專門店營業使用，為無權占有系爭房屋1樓，  
為此，爰依民法第767條第1項前段及第821條規定，提起本

01 件訴訟等語。並聲明：被上訴人應自系爭房屋1樓遷出，並  
02 將系爭房屋1樓返還上訴人及其他全體共有人。

03 二、被上訴人則以：星辰貿易向闕梅桂等人承租系爭房屋1至3  
04 樓，被上訴人復向星辰貿易承租系爭房屋1樓，被上訴人本  
05 於占有連鎖之法律關係，對系爭房屋1樓有權占用等語，資  
06 為抗辯。

07 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：  
08 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人應自系爭房屋1樓遷出，並將系  
09 爭房屋1樓返還予上訴人及其他全體共有人。被上訴人則聲  
10 明：上訴駁回。

11 四、查上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋1樓，請求被上訴  
12 人自系爭房屋1樓遷出，並將系爭房屋1樓返還上訴人及其他  
13 全體共有人等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯。就上訴  
14 人之請求有無理由，說明如下：

15 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
17 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全  
18 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
19 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條定有明  
20 文。又共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半  
21 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計  
22 逾三分之二者，其人數不予計算，同法第820條第1項亦規定  
23 甚明。共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820  
24 條第1項規定管理權能之範圍（最高法院98年度台上字第108  
25 7號判決參照），因此如符合民法第820條第1項規定之要  
26 件，自得有權出租共有物無誤。

27 (二)查系爭房屋1樓為如附表所示之人分別共有，應有部分如附  
28 表所示乙節，有系爭房屋建物登記謄本在卷可參（見本院卷  
29 (二)所附建物登記謄本），首堪認定。復查，系爭房屋之所有  
30 權人闕梅桂、闕才貴、林恒如、林靖煊、林泉安、林珊及游  
31 景瑜（下稱闕梅桂等7人）於民國106年12月13日與星辰貿易

01 訂立房屋租賃契約，將系爭房屋1至3樓出租星辰貿易，租賃  
02 期限為107年1月1日起至111年12月31日止等情，據證人張顯  
03 銘證述明確（見本院卷(一)第175至178頁），並經其當庭提出  
04 房屋租賃契約附卷可憑（見本院卷(一)第183至189頁），且上  
05 訴人亦提出其於另案取得之房屋租賃契約在卷可佐（見本院  
06 卷(一)第239至245頁），此情堪認為真實。而闕梅桂等7人就  
07 系爭房屋1至3樓之應有部分比例共計為96分之58，已逾系爭  
08 房屋應有部分之半數，且亦超過共有人之半數，是依民法第  
09 820條第1項規定，闕梅桂等7人有權將系爭房屋1至3樓出  
10 租。再者，關於系爭房屋之管理，本院103年度抗字第402號  
11 裁定固載明「系爭房屋（即1至4樓）租金不得低於每月30萬  
12 元」（見原審卷第39頁），惟闕梅桂等7人與星辰貿易間就  
13 系爭房屋1至3樓約定租金為每月已達24萬元，且觀之系爭房  
14 屋將4樓分隔2間、5樓分隔3間之情形（見本院卷(一)第313  
15 頁），尚可取得相當收益，是難認闕梅桂等7人與星辰貿易  
16 間就系爭房屋1至3樓部分所約定每月24萬元租金低於上開裁  
17 定標準，而上訴人復未就其此一主張提出其他證據以實其  
18 說，故認闕梅桂等7人與星辰貿易間所簽之房屋租賃契約為  
19 有效。

20 (三)闕梅桂等7人與星辰貿易所簽訂之房屋租賃契約第8條內載  
21 明：「甲方同意乙方得將本約房屋全部或一部轉租」等語，  
22 有該房屋租賃契約可證（見本院卷(一)第241頁）。是星辰貿  
23 易復將系爭房屋1樓出租與被上訴人，經被上訴人提出最新  
24 房屋租賃契約（見本院卷(一)第287至290頁），此屬合法轉  
25 租。被上訴人本於合法轉租之次承租人地位占有使用系爭房  
26 屋1樓，自非無權占有，上訴人依民法第767條第1項、第821  
27 條規定，請求被上訴人將系爭房屋1樓遷讓返還上訴人及其  
28 他共有人，即無所據。至上訴人主張其與集辰公司間返還房  
29 屋等爭議，並不影響被上訴人有權占有之認定，併此敘明。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規  
31 定，請求被上訴人應自系爭房屋1樓遷出，並將系爭房屋1樓

返還上訴人及其他共有人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，然結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 17 日  
民事第七庭審判長法 官 吳佳薇

法 官 范雅涵

法 官 郭思妤

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 3 月 17 日  
書記官 程美儒

附表：

| 編號 | 共有人姓名 | 應有部分比例 | 備註             |
|----|-------|--------|----------------|
| 1  | 闕麗梅   | 96分之29 |                |
| 2  | 闕梅桂   | 96分之40 | 106年12月13日同意出租 |
| 3  | 闕梅雪   | 96分之4  |                |
| 4  | 闕才貴   | 96分之5  | 106年12月13日同意出租 |
| 5  | 林恒如   | 96分之5  | 106年12月13日同意出租 |
| 6  | 林靖煊   | 96分之2  | 106年12月13日同意出租 |
| 7  | 林泉安   | 96分之2  | 106年12月13日同意出租 |
| 8  | 林珊    | 96分之2  | 106年12月13日同意出租 |
| 9  | 游景瑜   | 96分之2  | 106年12月13日同意出租 |

(續上頁)

01

|    |     |        |                  |
|----|-----|--------|------------------|
| 10 | 李佳穎 | 288分之5 | 107年10月9日始登記為共有人 |
| 11 | 李婕綺 | 288分之5 | 107年10月9日始登記為共有人 |
| 12 | 李依穎 | 288分之5 | 107年10月9日始登記為共有人 |