

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第406號

上訴人

即被上訴人 顏林寶珠

法定代理人 顏淑玲

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 韓昌軒律師

被上訴人即

上訴人 楊毅群

訴訟代理人 吳榮美

被上訴人 胡建平即莽葛拾遺舊書再生商號

林輝宇

上一人

訴訟代理人 陳金泉律師

吳宗奇律師

葛百鈴律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年4月21日本院臺北簡易庭110年度北簡字第18825號第一審判決各自提起上訴，顏林寶珠提起一部上訴，並為聲明之減縮、訴之追加，本院於中華民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

01 原判決關於命上訴人楊毅群給付部分，及該部分假執行之宣告，
02 暨訴訟費用（除確定、減縮部分外）之裁判均廢棄。
03 上開廢棄部分，上訴人即被上訴人顏林寶珠在第一審之訴及假執
04 行之聲請均駁回。
05 顏林寶珠之上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。
06 第一審（除確定、減縮部分外）及第二審（含追加之訴部分）之
07 訴訟費用，均由顏林寶珠負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
11 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2
13 款、第3款定有明文，此依同法第436條之1第3項規定，於簡
14 易訴訟之上訴程序準用之。次按當事人對於第一審判決不服
15 之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438
16 條第1項第3款（即現行第441條第1項第3款），雖應表明於
17 上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，
18 得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審
19 程序未設與第470條第1項（即現行第473條第1項）同樣之規
20 定，亦可推知。故當事人在上訴期間內提出之上訴狀，僅載
21 明對於第一審判決一部不服，而在言詞辯論終結前，復對其
22 他部分一併聲明不服者，應認其上訴聲明之範圍為已擴張，
23 不得謂其他部分之上訴業已逾期，予以駁回（最高法院30年
24 渝抗字第66號判決先例參照）。查：

25 (一)上訴人即被上訴人顏林寶珠上訴時聲明為：「(一)原判決關於
26 不利於顏林寶珠之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，1.被上訴人
27 胡建平即「蟒葛拾遺舊書再生商號」（下稱胡建平）、林輝
28 宇應將門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號1樓建物（下
29 稱系爭建物1樓）遷出，並將土地及建物騰空返還予顏林寶
30 珠及全體共有人；2.胡建平、被上訴人即上訴人楊毅群應將
31 門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號2樓建物（下稱系爭

01 建物2樓，與系爭建物1樓合稱系爭建物)遷出，並將土地及
02 建物騰空返還予顏林寶珠及全體共有人；3.被上訴人胡建
03 平、林輝宇、楊毅群(下稱胡建平等三人)應給付顏林寶珠
04 新臺幣(下同)18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至被上
05 訴人遷出並返還系爭建物予全體共有人為止，按月給付顏林
06 寶珠3,000元，並自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利
07 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」(本院卷一第23至24
08 頁)。而對原審判決敗訴部分提起一部上訴，嗣更正「胡建
09 平即蟒葛拾遺舊書再生商號」為「胡建平即莽葛拾遺舊書再
10 生商號」(本院卷一第123、155頁)，之後擴張上訴聲明，
11 並為聲明之減縮、訴之追加，最終如後貳之□所載(本院卷
12 一第121至123頁、第253至255頁、卷二第19頁)。

13 (二)經核顏林寶珠將上訴聲明請求胡建平等三人連帶給付18萬
14 元，及按月給付3,000元部分，擴張為請求胡建平給付131萬
15 1,429元本息、林輝宇給付108萬元本息、楊毅群應再給付上
16 訴人4萬1,200元本息，及胡建平、林輝宇依序應按月給付
17 7,286元、6,000元；並將原請求起訴前5年期間之不當得利
18 或損害賠償，變更為自95年5月25日起至110年5月24日即訴
19 訟繫屬日止(胡建平部分)、96年1月11日起至111年1月10
20 日止(林輝宇部分，且其中96年8月30日至107年8月15日期
21 間係繼承訴外人林秀雲死亡前之債務)之15年期間，並將原
22 聲明請求胡建平等三人應負連帶債務部分，減縮為不真正連
23 帶債務。核屬擴張上訴聲明、聲明之減縮，依前開說明，應
24 予准許。

25 (三)又顏林寶珠將原聲明請求林輝宇、楊毅群分別自系爭建物
26 1、2樓遷出部分減縮不請求，另則追加請求胡建平應自系爭
27 建物坐落之臺北市○○區○○段○○段00地號土地(下稱系
28 爭土地)遷出。

29 (四)經核顏林寶珠上開追加請求胡建平應自系爭土地遷出、追加
30 請求胡建平及林輝宇應給付不當得利或損害賠償之起迄期間
31 等，前後主張之事實，仍以胡建平、林輝宇是否有權占有系

01 爭土地等情為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利
02 益之主張在社會生活上可認為共同，而就原請求之訴訟及證
03 據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得
04 於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上
05 開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，
06 進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之
07 追加。至其餘聲明之減縮則亦合於上開規定，應併准許
08 之。

09 貳、實體方面：

10 一、本件顏林寶珠主張：顏林寶珠及林輝宇、楊毅群為系爭建物
11 及其坐落基地即系爭土地（以下與系爭建物則合稱系爭房
12 地）之共有人，顏林寶珠之所有權應有部分為12/140，而顏
13 林寶珠與其他共有人間並無分管契約存在，詎林輝宇、楊毅
14 群竟未經顏林寶珠同意，分別將系爭建物1樓、2樓（含系爭
15 土地）出租予胡建平使用，胡建平等三人自屬無權占有系爭
16 房地，顏林寶珠得依民法第767條第1項、第821條之規定，
17 請求胡建平自系爭建物1樓及土地遷出騰空，並返還予顏林
18 寶珠及全體共有人，另請求林輝宇及楊毅群分別將系爭建物
19 1樓、2樓及土地返還顏林寶珠及全體共有人。又胡建平無權
20 占有系爭建物，其就1、2樓繳納之租金各每月為7萬元、1萬
21 5,000元，及林輝宇、楊毅群超出應有部分比例而為上開出
22 租行為，進而收取租金，均屬侵害顏林寶珠之所有權，致顏
23 林寶珠受有租金損失，且胡建平等三人無法律上原因占有或
24 出租系爭建物，而受有利益。顏林寶珠自得依民法第184
25 條、第185條及第179條之規定，請求胡建平等三人給付相當
26 於租金之不當得利及賠償租金損失（計算方式詳如附件），
27 其中胡建平應給付自95年5月25日起至110年5月24日止占有
28 之利益共131萬1,429元，及自110年5月25日起按月給付
29 7,286元；林輝宇則應給付自96年1月11日起至111年1月10日
30 止占有之利益共108萬元，及自111年1月11日起按月給付
31 6,000元；楊毅群則應自110年3月8日取得系爭建物應有部分

01 之日起，給付以每月3萬5,000元計，共4萬8,900元本息，及
02 自111年7月16日起按月給付3,000元【顏林寶珠於原審請求
03 胡建平等人連帶給付起訴前（本件訴訟繫屬日為110年5月
04 24日，見補字卷第7頁本院收狀戳）5年期間，每月以3萬
05 5,000元計算，共210萬元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 按月連帶給付3萬5,000元之不當得利或損害賠償（補字卷第
07 11頁、原審卷第95至96頁）。經原審判決其一部勝、敗，顏
08 林寶珠僅就其敗訴中之一部分提起上訴，並為聲明之減縮、
09 訴之追加，業如前述，則未繫屬本院之部分，不予贅述】等
10 語。而於原審聲明求為判決：

11 (一)胡建平、林輝宇應自系爭建物1樓遷出，並將該土地及建物
12 騰空返還予顏林寶珠及全體共有人。

13 (二)胡建平、楊毅群應自系爭建物2樓遷出，並將該土地及建物
14 騰空返還予顏林寶珠及全體共有人。

15 (三)胡建平等三人應連帶給付顏林寶珠210萬元，及自起訴狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴
17 狀繕本送達翌日起至胡建平等三人自系爭建物遷出並返還予
18 全體共有人為止，按月連帶給付顏林寶珠3萬5,000元（見本
19 院卷一第305、372頁，原審判決事實及理由貳之□(二)3.所載
20 聲明應予更正如上）。

21 (四)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、胡建平等三人方面：

23 (一)胡建平抗辯：伊承租系爭建物1樓多年，94年間與訴外人林
24 秀雲即林輝宇之母開始簽訂書面租賃契約，林秀雲死亡後，
25 由林輝宇繼受該契約關係，租金為每月7萬元。至於系爭建
26 物2樓則由訴外人林信泰即系爭房地共有人一家居住；嗣林
27 信泰一家人於96年間搬遷後，伊乃以每月1萬5,000元之租金
28 承租系爭建物2樓至110年3月；之後因林信泰通知其已將應
29 有部分讓與楊毅群，故自110年3月起租金改匯予楊毅群，租
30 金為每月1萬5,000元。伊承租系爭建物長達10餘年，期間從
31 未有共有人提出異議，可見系爭建物係由分管之權利人出面

01 與伊簽訂租賃契約，此租賃契約應存在伊與全體共有人之
02 間。況系爭建物及土地共有人林輝宇、楊毅群及訴外人林衍
03 良，應有部分合計282/420，已於000年0月00日出具共有土
04 地使用同意書，同意將系爭建物及土地出租予胡建平使用，
05 符合民法第820條第1項規定，顏林寶珠之請求並無理由。如
06 認顏林寶珠得請求不當得利，惟超逾5年時效期間部分之請
07 求權亦消滅，胡建平得為時效抗辯而拒絕給付等語。

08 (二)林輝宇抗辯：系爭建物興建於26年間，訴外人林萬宜即林輝
09 宇之外曾祖母規劃由其二子即訴外人林有慶（林輝宇之外祖
10 父）一家人使用系爭建物1樓、訴外人林海國（顏林寶珠之
11 父）一家人使用系爭建物2樓，林有慶並將1樓部分房間出租
12 他人使用收取租金：當時2樓有獨立樓梯、大門可供進出，
13 不須經1樓空間出入；嗣於58年辦理建物所有權第一次登
14 記，登記由林有慶、林海國分別共有、應有部分各1/2。林
15 有慶夫婦及女兒即訴外人林碧蓮於52年間搬離系爭建物1樓
16 後，林有慶將1樓供其女兒林秀雲夫婦使用，並於62年間將
17 應有部分1/2移轉登記予林秀雲。系爭建物1樓自67年間林秀
18 雲一家搬離後，即出租他人使用收取租金，2樓仍由林海國
19 家人、或其子即顏林寶珠之兄弟林信泰一家單獨居住；其後
20 於94年間，林秀雲將系爭建物1樓出租予胡建平，107年林秀
21 雲過世後，由其子林輝宇、林衍良繼承共有，並繼續將系爭
22 建物1樓出租予胡建平至今。至於系爭建物2樓則由林信泰一
23 家將之出租予胡建平而收取租金，林信泰將其應有部分讓與
24 楊毅群後，則由楊毅群向胡建平收取租金。依上所述系爭建
25 物在超過50年期間，係以上開1、2樓分由林有慶、林海國暨
26 其等家人管理使用，林有慶、林海國間存有默示分管契約。
27 則林輝宇依據分管契約將系爭建物1樓出租予胡建平，並非
28 無權占有、不當得利或侵權行為。且顏林寶珠自104年因繼
29 承登記而為系爭房地共有人後，迄至110年始提起本件訴
30 訟，期間未曾就系爭建物1樓出租予胡建平一事表示反對或
31 異議，則其再起訴行使不當得利、民法第767條等權利，違

01 反誠信原則，有權利失效原則之適用。如認顏林寶珠得請求
02 不當得利，惟超逾5年時效期間部分之請求權亦消滅，林輝
03 宇得為時效抗辯而拒絕給付等語。

04 (三)楊毅群抗辯：楊毅群與其他共有人無親屬關係，亦非居住該
05 處或街坊鄰居，買受系爭建物應有部分時，並不知有分管契
06 約，該分管契約對楊毅群不生效力。另胡建平所付8萬5,000
07 元租金，應由全體共有人按應有部分比例分配。如認系爭建
08 物共有人間存有分管契約，則楊毅群與林輝宇應同等處理，
09 無需返還系爭建物、給付不當得利或損害賠償等語。

10 三、原審為顏林寶珠一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決命(一)楊
11 毅群給付7,700元，及自111年7月16日起至清償日止按年息
12 5%計算之利息；(二)楊毅群應自111年7月16日起至返還系爭
13 建物2樓予全體共有人止，按月給付顏林寶珠3,000元；並依
14 職權為準、免假執行之宣告，而駁回顏林寶珠其餘之請求及
15 假執行之聲請。顏林寶珠對其上開敗訴之一部分聲明不服，
16 提起一部上訴，並為聲明之減縮、訴之追加。並上訴及減
17 縮、追加後之聲明為：(一)原判決關於駁回顏林寶珠後開第(二)
18 項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，①胡建平應自系爭建物
19 及系爭土地遷出，並返還予顏林寶珠及其他共有人全體；林
20 輝宇應將系爭建物1樓及系爭土地返還予顏林寶珠及其他共
21 有人全體；楊毅群應將系爭建物2樓及系爭土地返還予顏林
22 寶珠及其他共有人全體；②胡建平應給付顏林寶珠131萬
23 1,429元，及自110年8月12日起至清償日止，按年息5%計算
24 之利息；③胡建平應自110年5月25日起至遷出並返還系爭建
25 物及系爭土地予顏林寶珠及其他共有人全體止，按月給付顏
26 林寶珠7,286元；④林輝宇應給付顏林寶珠108萬元，及自
27 111年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；⑤林輝
28 宇應自111年1月11日起至返還系爭建物及系爭土地予顏林寶
29 珠及其他共有人全體止，按月給付顏林寶珠6,000元；⑥楊
30 毅群應再給付顏林寶珠4萬1,200元，及自111年7月16日起至
31 清償日止，按年息5%計算之利息；⑦第②、④、⑥項聲明，

01 於胡建平已給付之範圍內，林輝宇與楊毅群免給付義務；於
02 林輝宇已給付之範圍內，胡建平免給付義務；於楊毅群已給
03 付之範圍內，胡建平免給付義務；⑧第③、⑤項聲明，於胡
04 建平及林輝宇任一人已給付之範圍內，他方免給付之義務。
05 (三)願供擔保，請准宣告假執行。胡建平等三人均答辯聲明：
06 上訴駁回。另楊毅群就其上開敗訴部分聲明不服，提起上
07 訴，並上訴聲明為：(一)原判決不利於楊毅群部分廢棄。(二)上
08 開廢棄部分，顏林寶珠在第一審之訴駁回。顏林寶珠則答辯
09 聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執之事實：

11 (一)系爭建物於58年3月19日辦理總登記，林海國、林有慶分別
12 登記所有權應有部分為各1/2。嗣林有慶於63年1月3日將系
13 爭房地應有部分1/2以贈與為登記原因移轉登記予其女林秀
14 雲；林秀雲於107年8月15日死亡，其繼承人林輝宇、林衍良
15 就系爭房地辦理繼承登記，應有部分各1/4；林海國死亡
16 後，其繼承人顏林寶珠、林信泰及訴外人林富美、林三益、
17 黃林玉梅、蔡分、蔡仁偉亦就系爭房地辦理繼承登記，顏林
18 寶珠之應有部分為12/140；蔡分死亡後，蔡仁偉於106年11
19 月27日辦理繼承登記而繼受其應有部分；楊毅群則於110年3
20 月8日向林信泰、黃林玉梅買受其等之應有部分，取得應有
21 部分24/140，再於112年4月13日向林三益、於112年5月19日
22 向蔡仁偉買受應有部分，最終應有部分比例為23/70，上情
23 均有土地及建物登記謄本、異動索引足證（原審卷第25至31
24 頁、本院卷一第177至183頁、第257至258頁、第533至535
25 頁），並為兩造所不爭執（本院卷一第89、114、125、307
26 頁）。

27 (二)林海國於81年5月13日死亡、林有慶於91年間死亡，為顏林
28 寶珠、胡建平及林輝宇所不爭執（原審卷第25、177頁，本
29 院卷一第125、211、227頁）。

30 五、顏林寶珠主張系爭房地共有人間並無明示或默示分管契約存
31 在，縱有，亦已經終止而消滅，胡建平等三人為無權占有系

01 爭房地，林輝宇、楊毅群則無權出租系爭建物收取租金，為
02 此依民法第767條第1項、第821條之規定，請求胡建平等三
03 人分別自系爭建物及土地遷出騰空，並返還予顏林寶珠及全
04 體共有人；及依民法第184條、第185條及第179條之規定，
05 請求胡建平等三人給付相當於租金之不當得利及賠償租金損
06 失等情。但為胡建平等三人所爭執，並以前開情詞置辯。茲
07 分述如下：

08 (一)按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
09 及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾
10 三分之二者，其人數不予計算。」98年1月23日修正公布、
11 同年7月23日施行之民法第820條第1項定有明文。而「共有
12 物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」則為98年
13 1月23日修正前之前揭條文規定。因依修正前之民法第820條
14 第1項規定，共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所
15 成立之協議，僅得由共有人全體共同協議訂定之。為促使共
16 有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決
17 為之，98年1月23日修正之民法物權編，乃仿多數立法例，
18 將該條項修正如上，共有人間未能成立分管契約時，於上開
19 規定修正施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決
20 定，此管理決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，僅
21 不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫
22 用，且為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，明定共
23 有物管理之決定，有故意或重大過失者，應負連帶賠償責任
24 (同條第2項、第4項參照)。是新法修正施行後，共有人對
25 於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦
26 得以多數決決定，甚由法院裁定之。惟共有人間經全體訂立
27 分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該
28 分管契約之終止，僅得經全體共有人同意為之，此即第820
29 條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得
30 逕以多數決終止分管契約，變更共有物之管理（最高法院
31 108台上字第1278號判決參照）。

01 (二)承上可知，倘共有人間係於民法第820條第1項修正前成立明
02 示或默示分管契約者，應經全體共有人同意；惟於該條規定
03 修正後之分管契約，依修正後民法第820條第1項規定，得經
04 共有人以多數決方式成立分管協議；倘該分管契約係在經共
05 有人全體同意而成立之情形下，其分管契約之終止僅得經全
06 體共有人同意為之，不得以多數決終止分管契約、變更共有
07 物管理。則顏林寶珠主張分管契約之成立方式，無修正後民
08 法第820條第1項多數決規定適用，應經全體共有人同意始得
09 訂立云云（本院卷第126頁），自屬無據。

10 (三)又按共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之
11 特定部分而為管理者，為共有物之分管契約。又共有土地之
12 出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權
13 能之範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各
14 分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他
15 人，自無須得其餘共有人之同意；如共有人合意各自分管之
16 標的物，因出租所收租金由各分管之共有人獨得，共有人間
17 自應受此分管契約約定之拘束（最高法院110年度台上字第
18 1776號判決意旨參照）。且按共有物分管之約定，不以訂立
19 書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有
20 管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有
21 之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部分共有人有未依應有
22 部分比例為占有、使用（包括未占有）者，仍非不得認有默
23 示分管契約之存在；又共有人於與其他共有人訂立共有物分
24 割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或
25 分管契約，對於明知或可得而知之受讓人仍繼續存在。亦
26 即，為維持共有物管理秩序之安定性，並避免善意第三人受
27 不測之損害，倘應有部分之受讓人知悉或可得知悉有該分管
28 契約存在，仍應受分管契約之約束（最高法院110年度台上
29 字第858號、112年度台上字第2542號、113年度台上字第353
30 號判決併參照）。查：

31 1.顏林寶珠固主張：系爭土地係由林海國所購買並於其上建蓋

01 系爭建物，嗣因林萬宜之養子林有慶居無定所，經林萬宜請
02 求，始將系爭建物1樓供林有慶居住，並轉讓一半產權予林
03 有慶，林有慶亦依法繳納房屋稅，顯見上開轉讓行為為林萬
04 宜之意，並非林海國，故林海國與林有慶二人間並無分管契
05 約之合意等語。但參據證人林碧蓮證稱：林有慶為其父親、
06 林秀雲為其大姊，其於幼年時期居住在系爭建物1樓，小學
07 畢業後搬離，之後即由林秀雲繼續居住在系爭建物1樓；至
08 於系爭建物2樓係其伯父林海國與祖母林萬宜等人居住，之
09 後由林海國之兒子居住。其在系爭建物1樓居住期間，系爭
10 建物1樓有出租收取租金，使用2樓之林海國或林萬宜並未曾
11 反對1樓出租一事等語（原審卷第263至265頁）；及證人林
12 銘慧證稱：林輝宇與其為姊弟，其自出生時起就與父母、兄
13 姊等一家人住在系爭建物1樓，至其10歲約67年間時搬走，
14 林秀雲為其母親，當時系爭建物2樓是由林信泰與伯父林海
15 國、祖母林萬宜等一家人居住；其與家人搬走後，系爭建物
16 1樓即由林有慶出租予他人經營茶室，之後由林秀雲租給胡
17 建平，林秀雲過世後，繼續出租給胡建平，前述1樓出租期
18 間，2樓之林海國或林信泰及其等家人，並未向林秀雲或林
19 輝宇表示反對或要求分配1樓租金；1樓出租給胡建平之租約
20 並未提供給林海國或林信泰確認；林信泰有將系爭建物2樓
21 出租予胡建平，亦未將租約提供給林輝宇等人；林有慶、林
22 海國對於彼此家人各自使用系爭建物1、2樓一事，並未相互
23 反對、亦未曾就此吵架或爭執；林有慶將系爭建物1樓出租
24 予茶室時，林海國、林信泰未曾向林有慶、林秀雲要求給付
25 租金等語（原審卷第267至270頁、本院卷一第405至406
26 頁）。綜觀證人林碧蓮、林銘慧上開證詞內容，足見，系爭
27 建物共有人林有慶、林海國自建物辦理所有權第一次登記以
28 後，先係由彼二人及家人各自占有使用系爭建物1、2樓，嗣
29 林有慶將1樓部分出租他人經營茶室收取租金，之後出租予
30 胡建平，至於林海國過世後，則由其之系爭建物所有權應有
31 部分繼受人林信泰出租予胡建平；系爭建物共有人間就上開

01 先由林有慶、林海國偕同家人居住管理使用1、2樓，各自占
02 有位置、界限分明，之後則各由其等之所有權應有部分繼受
03 人林秀雲、林輝宇及林信泰出租收取租金，並由出租之共有
04 人獨得自己出租範圍而收之租金一事，數十年期間從未爭執
05 前述林海國、林有慶、林秀雲、林輝宇、林信泰等各該管理
06 使用範圍及方式，足認系爭建物之歷任共有人（除楊毅群
07 外，另詳後述）對於他共有人之使用、收益及各自占有特定
08 位置之建物，應容忍肯認，未予干涉，而默示成立分管契
09 約，不因上開實際管理使用之共有人有無依應有部分比例占
10 有而有異。

11 2. 至於證人林碧蓮、林銘慧及顏學復即顏林寶珠之子、林海國
12 之孫雖均證稱表示多年來，林有慶、林海國或各自之子女等
13 二家人鮮少往來（本院卷一第399、403、405、537頁），
14 惟此並不妨礙彼等確實有上述分別就系爭建物1樓、2樓自行
15 管理居住使用，互不干涉之事實。

16 3. 證人顏學復固然到場具結證稱：其係00年00月出生，自小學
17 四年級至師專五年級期間之過年、過節、寒暑假，都會回系
18 爭建物即顏林寶珠之娘家過節；其外公林海國在其小學五、
19 六年級時，曾向其表示因林有慶將系爭建物1樓出租予他人
20 經營茶室，故想將1樓要回來，但林海國未曾就此提告，因
21 慮及林有慶居無定所，如果向茶室提告將1樓要回來，林有
22 慶會沒有地方住等語（本院卷第399至401頁）。惟林有慶既
23 將系爭建物1樓出租予他人經營茶室，顯見並未有居住使用1
24 樓之必要，縱然林海國將之索回，當不可能發生林有慶會因
25 此沒有地方住的結果；足見其上開證詞顯有矛盾，不足採
26 信。

27 4. 綜前所述，應認林有慶、林海國分別共有系爭建物時，已成
28 立由彼二人各自管理使用1、2樓之默示分管契約。又胡建平
29 抗辯其承租系爭建物1樓，先後每月支付租金7萬元予林秀
30 雲、林輝宇；再承租系爭建物2樓，每月租金1萬5,000元，
31 先後支付與出租人林信泰、楊毅群等語，且提出租賃契約書

01 為證（原審卷第337至377頁）。顏林寶珠雖於原審否認該等
02 租賃契約書形式上真正（原審卷第313頁），但於本院準備
03 程序就胡建平上開抗辯之事實，並不爭執，更據以請求胡建
04 平等三人給付無權占有之不當得利或損害賠償（本院卷一第
05 233、307頁），則胡建平確實就系爭建物1樓先後與林秀
06 雲、林輝宇，及就系爭建物2樓先後與林信泰、楊毅群，存
07 有租賃契約關係之事實，應堪認定。而胡建平自94年承租使
08 用系爭建物期間，係用以經營莽葛拾遺舊書再生商號，有臺
09 北市商業處112年2月21日北市商二字第1126000935號函附之
10 登記案卷、照片足證（原審卷第319至329頁、本院卷一第
11 159至163頁），此使用之情狀，自建物外觀上得以輕易察
12 知，衡情系爭建物共有人對於建物有出租胡建平使用之事
13 實，當知之甚詳，故具公開及公示性；惟自94年起至今，除
14 依證人林銘慧證述僅顏林寶珠於110年間聲請調解外（原審
15 卷第269頁），期間並未曾有何共有人反對。據此亦可認林
16 有慶、林海國之應有部分由林秀雲受贈與而繼受，及林秀
17 雲、林海國之繼承人繼受後（如前開□之(-)所示各繼受之共
18 有人），各共有人應當知悉或可得知悉有該分管契約存在，
19 仍應受分管契約之約束，足堪認定。

20 5.楊毅群雖抗辯其於110年3月8日買受系爭房地應有部分時，
21 不知有分管契約存在，對此顏林寶珠亦不爭執。但楊毅群買
22 受系爭建物應有部分時，應適用修正後民法第820條第1項規
23 定，而系爭建物及土地此時之所有權人均同為：顏林寶珠
24 （應有部分12/140）、林輝宇（1/4）、楊毅群
25 （24/140）、林富美（12/140）、林三益（12/140）、蔡仁
26 偉（1/14）、林衍良（1/4），此有土地及建物登記謄本可
27 證（原審卷第25至31頁），則扣除楊毅群、甚至顏林寶珠之
28 應有部分比例後，其他共有人之比例計為104/140，已符合
29 本條項規定之共有人過半數及其應有部分合計過半數，或者
30 應有部分合計逾三分之二之要件。即令楊毅群確實不知有上
31 開分管契約之存在而不受拘束，依該比例，仍不影響分管契

01 約之效力，亦即，包括楊毅群在內之系爭建物全體共有人，
02 仍均應受前述分管契約之拘束，即由林有慶之繼受人管理使
03 用系爭建物1樓、林海國之繼受人管理使用系爭建物2樓，並
04 各自收取租金。

05 6.惟楊毅群嗣已與系爭房地之其他共有人林輝宇、林衍良共同
06 出具共有土地使用同意書，彼三人應有部分合計
07 282/420（即94/140），載明：同意將各自就系爭建物及土
08 地所有之權利範圍之全部，出租供胡建平使用等內容（原審
09 卷第103至105頁）；顏林寶珠、林輝宇對於該同意書應係在
10 111年3月29日簽訂，所載日期「110年3月29日」有誤一節，
11 均不爭執（原審卷第240頁、第297至298頁、第308頁）；依
12 此同意書，楊毅群、林輝宇與林衍良合計之系爭建物應有部
13 分比已超過2/3，亦已符合民法第820條第1項規定。併楊毅
14 群於本件訴訟中既已明知胡建平、林輝宇均抗辯共有人就系
15 爭建物有分管契約存在一事，竟仍在原審言詞辯論終結後之
16 112年4月13日、112年5月19日又再向共有人林三益、蔡仁偉
17 買入系爭房地應有部分，顯見，楊毅群於買受應有部分時，
18 對於系爭房地共有人間存有上述分管契約之約定一節，當知
19 之甚詳，依前開說明，應受拘束，堪以認定。

20 7.而上述分管契約迄未經系爭建物全體共有人合意終止，此節
21 兩造並未爭執（本院卷一第396頁），自仍有效存在，包括
22 顏林寶珠、楊毅群、林輝宇在內之共有人等均應受之拘束
23 （最高法院108年度台上字第22號判決參照）。雖顏林寶珠
24 主張：如認林海國與林有慶就系爭建物有分管契約，於52年
25 林有慶夫妻、或67年林秀雲一家搬離系爭建物1樓並出租
26 後，林海國基於孝順母親林萬宜，而讓居無定所之林有慶得
27 居住在系爭建物之分管目的已完成，分管契約即已經終止；
28 抑或於91年林海國、林有慶均死亡後，亦為終止；甚或於
29 110年3月8日系爭建物應有部分移轉與善意第三人楊毅群
30 時，依司法院釋字第349號解釋文，亦已終止云云（本院卷
31 一第128至130頁）。惟承前開法條規定及說明，倘分管契約

01 係由全體共有人合意成立者，終止分管契約亦應由全體共有
02 人合意為之；倘係由全體共有人以多數決之方式成立者，終
03 止之方式亦同。至於繼受共有物應有部分之第三人，縱不知
04 有分管契約之存在，而依司法院釋字第349號解釋意旨不受
05 拘束，惟此際若有合於民法第820條第1項要件時，該分管契
06 約自仍有效存在，並未因此而當然消滅或終止；而關於楊毅
07 群於110年3月8日受讓系爭建物所有權應有部分時，亦有合
08 於民法第820條第1項要件，業認定如前。是以，顏林寶珠上
09 開主張，並不足採。

10 (四)從而，林輝宇、楊毅群係基於分管契約而管理使用系爭建物
11 1、2樓，出租予胡建平收取租金，而胡建平則基於與彼二人
12 間之租賃契約而為有權占有，均非無正當權源。準此，顏林
13 寶珠依民法第767條第1項、第821條之規定，請求胡建平等
14 三人分別自系爭建物及土地遷出騰空，並返還予顏林寶珠及
15 全體共有人；及依民法第184條、第185條及第179條之規
16 定，請求胡建平等三人給付相當於租金之不當得利及賠償租
17 金損失，均屬無據。至於楊毅群固陳稱：其與林輝宇收取之
18 租金應按應有部分比例分予其他共有人云云，然依上開分管
19 契約之內容，林輝宇、楊毅群本即可收取租金，遑論顏林寶
20 珠並未本於分管契約之約定而為請求，故此部分抗辯，並不
21 足取。

22 六、綜上所述，顏林寶珠依民法第767條第1項、第821條之規
23 定，請求(一)胡建平應自系爭建物遷出，並將系爭建物及土地
24 返還予顏林寶珠及其他共有人全體，及請求林輝宇、楊毅群
25 應分別將系爭建物1樓、2樓及系爭土地返還予顏林寶珠及其
26 他共有人全體，及依民法第184條、第185條及第179條之規
27 定，請求胡建平等三人分別給付如前開□之(二)②至⑧；暨(二)
28 請求楊毅群給付7,700元，及自111年7月16日起至清償日止
29 按年息5%計算之利息，並應自111年7月16日起至返還系爭
30 建物2樓予全體共有人止，按月給付顏林寶珠3,000元部分，
31 為無理由，不應准許。原審就上開(一)不應准許部分，所為顏

01 林寶珠敗訴之判決，並無不合，顏林寶珠上訴論旨指摘原判
02 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
03 至於原審就上開(二)不應准許部分（即命楊毅群給付部分），
04 為楊毅群敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，自有未
05 洽，楊毅群上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
06 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。另顏
07 林寶珠追加請求胡建平應自系爭土地遷出、不當得利及損害
08 賠償之給付期間等部分，亦為無理由，併予駁回，其該部分
09 假執行之聲請，因之失所依據，應予駁回。

10 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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件顏林寶珠之上訴及追加之訴均為無理由；楊
14 毅群之上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第4
15 50條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
17 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
18 法官 林欣苑
19 法官 賴錦華

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
22 起上訴，但須經本院之許可。

23 提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上
24 訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內
25 補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任
26 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
27 受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所
28 定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
29 訴裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
31 書記官 陳玉鈴

01 【附件】

02 於胡建平部分，胡建平直接無權占有系爭建物一、二樓，而一樓租
03 金為 7 萬元、二樓租金為 1.5 萬元，且時效應自起訴狀送達法院之
04 日起往前算 15 年，而其利息則應自胡建平收受起訴狀送達翌日起起
05 算，故胡建平應返還顏林寶珠自 95 年 5 月 25 日起至 110 年 5 月 24
06 日止（起訴狀法院收文日，原審卷第 7 頁）占有系爭建物一、二樓
07 之利益共 1,311,429 元【計算式：12/140 持分 x 85,000 元租金 x 12
08 個月 x 15 年=1,311,429】及自 110 年 8 月 12 日（起訴狀送達胡建平
09 翌日，原審卷第 19 頁）起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利
10 息，並自 110 年 5 月 25 日起至騰空並返還系爭建物予全體共有人
11 止，按月給付顏林寶珠 7,286 元【計算式：12/140 持分 x 85,000 元
12 租金=7,286 元】。

13 就林輝宇部份，林輝宇間接無權占有系爭建物一樓，且時效應自顏
14 林寶珠民事準備狀送達法院之日起往前算 15 年，而其利息則應自林
15 輝宇收受民事準備狀送達翌日起起算，故林輝宇應返還自 96 年 1 月
16 11 日起至 111 年 1 月 10 日止（民事準備狀收文日，原審卷第 95
17 頁）（其中 96 年 8 月 30 日至 107 年 8 月 15 日係繼承林秀雲死亡前
18 之債務）出租系爭建物一樓之利益共 1,080,000 元【計算式：
19 12/140 持分 x 70,000 元租金 x 12 個月 x 15 年=1,080,000 元】，及
20 自 111 年 8 月 30 日起（民事準備狀送達林輝宇翌日，原審卷第 147
21 頁）至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息，並自 111 年 1 月 11

- 01 日起至騰空並返還系爭建物予全體共有人止，按月給付顏林寶珠
- 02 6,000 元【計算式：12/140 持分 x 70,000 元租金=6,000 元】，且於
- 03 林輝宇已給付之範圍，胡建平免給付義務。