

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3539號

原告 康龍泉

訴訟代理人 羅凱正律師

黃子盈律師

被告 林正義

訴訟代理人 陳彥嘉律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國一一三年十二月九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告就兩造共有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上、建號同段第一〇六〇號（原建號為臺北市○○區○○段○○○號）、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號地下室房屋（下稱本件房屋），依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定起訴請求，為因不動產之物權涉訟，不動產坐落本院管轄區域內，專屬本院管轄。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、

01 三、七款亦有明定。原告原起訴請求確認事實（被告占用面
02 積）及給付新臺幣（下同）五十三萬四千五百二十八元本
03 息、三千四百三十一元，以及自民國一一二年六月一日起按
04 月給付八千三百三十六元，暨自一一三年起給付逾越使用面
05 積部分之稅金等（見補字卷第九頁），因部分聲明未臻具體
06 明確，且係確認事實，有法律上顯無理由情形，經本院於首
07 次言詞辯論期日行使闡明權、命原告補正，原告於一一三年
08 三月八日變更聲明為請求：（一）被告應將本件房屋如附圖所示
09 之隔牆拆除，將附圖編號B部分騰空返還予原告及全體共有
10 人，（二）被告應給付原告五十五萬三千七百八十七元本息，（三）
11 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除返還第（一）項建物之日
12 止，按月給付原告八千三百三十六元（見訴字卷第九四頁書
13 狀），並於同年月十四日更正聲明第（一）項之附圖為「臺灣臺
14 北地方法院一〇九年度訴字第七九四七號卷附臺北市中山地
15 政事務所一一〇年五月十九日土地複丈成果圖」（見訴字卷
16 第二一一頁筆錄）。原告前開變更，雖經被告表示不同意
17 （見訴字卷第二一三頁書狀），但原告之變更，基礎事實同
18 一（即被告使用本件房屋之面積超逾應有部分比例），擴張
19 應受判決事項之聲明（以拆除隔牆並遷讓返還請求取代原確
20 認占用面積之請求，並增加請求被告給付之金錢數額），且
21 於首次言詞辯論期日後即為之，不甚礙被告之防禦及訴訟之
22 終結，於法尚無不合，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘
23 明。

24 貳、實體方面

25 一、原告部分：

26 （一）訴之聲明：

27 1 被告應將本件房屋如附圖即臺灣臺北地方法院一〇九年度
28 訴字第七九四七號卷附臺北市中山地政事務所一一〇年五
29 月十九日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之隔牆拆除，
30 將附圖編號B部分騰空返還予原告及全體共有人。

31 2 被告應給付原告五十五萬三千七百八十七元，及自起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
02 利息。

03 3 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除聲明第1項所示隔
04 牆、返還占用之建物之日止，按月給付原告八千三百三十
05 六元。

06 4 願供擔保請准宣告假執行。

07 (二) 原告起訴主張：本件房屋（即坐落臺北市○○區○○段○
08 ○段○○○地號土地上、建號同段第一060號、門牌號
09 碼臺北市○○區○○○路○段○○號地下室房屋）為兩造
10 共有，面積一六七·0八平方公尺，所有權權利範圍各二
11 分之一；本件建物經設置一隔牆完全阻隔為A、B二區
12 塊，面積分別為七四·四五平方公尺、九二·六三平方公
13 尺（詳見附圖），其中A區塊上方為原告所有、建號同段
14 第一0六一號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○
15 號房屋（下稱原告房屋），B區塊上方則為被告所有、建
16 號同段第三五一七號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○
17 段○○號房屋（下稱被告房屋）。被告無權占用本件房屋
18 如附圖編號B所示部分，侵害原告之所有權，爰依民法第
19 七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定，請求被
20 告將該隔牆拆除，將占用部分返還予原告及全體共有人；
21 被告無權占用本件房屋如附圖編號B所示部分，以本件房
22 屋如附圖編號A所示部分每平方公尺租金七百零五元（一
23 0五年十月至一一0年九月）、九百一十七元（一一0年
24 十月至一一二年五月）、被告占用超逾本件房屋面積半數
25 （八三·五四平方公尺）之面積九·0九平方公尺計算，
26 一0五年十月五日起至一一二年五月三十一日止六年六月
27 期間被告無法律上原因受有五十五萬零三百五十六元相當
28 於租金之利益，又被告一0六年至一一二年間就占用超逾
29 本件房屋半數面積部分短繳房屋稅共三千四百三十一元，
30 以上合計五十五萬三千七百八十七元，另被告自起訴狀繕
31 本送達翌日起至拆除隔牆、返還占用部分予全體共有人之

01 日止，每月受有相當於租金之不當得利八千三百三十六
02 元，均致原告受有損害，爰依民法第一百七十九條規定請
03 求被告如數返還，就起訴前部分並應支付自起訴狀繕本送
04 達翌日起算之法定利息。

05 二、被告部分：

06 (一) 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
07 准免為假執行。

08 (二) 被告固不否認本件房屋現為兩造共有、權利範圍各二分之
09 一，本件房屋設有一隔牆區分為如附圖編號A、B所示二
10 部分，編號A部分為原告專用，編號B部分為被告專用等
11 情，但以本件房屋第一次所有權登記時即為訴外人宋明
12 勳、張碧二人共有、權利範圍各二分之一，共有人即成立
13 分管協議、設置隔牆將本件房屋區分為附圖編號A、B所
14 示二部分，分別由該區域上方之原告房屋、被告房屋所有
15 人專用，並另分別設置由原告房屋、被告房屋內部通往下
16 方本件房屋如附圖編號A、B所示專用部分之樓梯，有獨
17 立之出入口，被告於七十四年五月間向前手宋明勳買受被
18 告房屋及本件房屋權利範圍二分之一時，本件房屋已為現
19 狀，延續迄今，分別由原告房屋、被告房屋所有權人專用
20 附圖編號A、B所示部分，出租予他人營業使用多年；原
21 告於一〇五年二月取得原告房屋及本件房屋權利範圍二分
22 之一時，對於本件房屋共有人間分管協議之存在，應屬明
23 知，亦受分管協議之拘束，則被告占有使用本件房屋如附
24 圖編號B所示部分，非無權占有，亦無不當得利，另對於
25 原告不當得利數額之計算有爭議，另原告依法應負擔房屋
26 稅，與被告無涉等語，資為抗辯。

27 三、原告主張本件房屋面積一六七·〇八平方公尺，為兩造共
28 有、所有權權利範圍各二分之一，本件建物經設置一隔牆完
29 全區分為如附圖編號A、B所示二區塊，面積分別為七四·
30 四五平方公尺、九二·六三平方公尺，其中A區塊上方為其
31 所有之原告房屋，B區塊上方則為被告所有之被告房屋，分

01 別由兩造自取得本件房屋權利範圍二分之一時起專用迄今之
02 事實，業據提出建物登記謄本、附圖、不動產買賣契約書為
03 證（見補字卷第十五、十七頁、訴字卷第一八一至一九九
04 頁），核屬相符，且為被告所不爭執。

05 關於本件房屋於七十年五月間新建完成，主要用途為店鋪兼
06 防空避難室，於七十年七月二十二日為第一次所有權登記
07 （總登記），所有權人為宋明勳、張碧，權利範圍各二分之
08 一；宋明勳於七十四年五月二十三日以買賣為原因將被告房
09 屋併同本件房屋所有權二分之一移轉登記予被告迄今；張碧
10 於九十二年九月二十日死亡，張碧名下原告房屋及本件房屋
11 所有權二分之一經子女張雲英、張豐文、張季瑜、張豐隆於
12 九十五年五月十七日辦理繼承登記後，併於一〇五年二月五
13 日以買賣為原因移轉登記予原告迄今，此經本院參酌兩造所
14 提（見訴字卷第四五至四九、一八三至一九九頁）土地／建
15 築改良物買賣所有權移轉契約書、建築改良物登記簿節錄影
16 本、公證書、不動產買賣契約書後職權查證屬實，有土地建
17 物查詢資料、異動索引、臺北市中山地政事務所覆函暨建築
18 改良物登記簿影本可稽（見訴字卷第二五至三十、五一至五
19 九頁）。

20 但原告主張被告無權占有本件房屋如附圖編號B所示部分，
21 及自一〇五年十月五日起至一一二年五月三十一日止無法律
22 上原因受有五十五萬零三百五十六元相當於租金之利益，自
23 一〇六年至一一二年間就房屋稅部分受有三千四百三十一元
24 之利益，自起訴狀繕本送達後每月受有八千三百三十六元相
25 當於租金之不當得利，致其受有損害部分，則為被告否認，
26 辯稱：本件房屋於第一次所有權登記後，即由共有人成立分
27 管協議，設置隔牆將本件房屋區分為附圖編號A、B所示二
28 部分，分別由該區域上方之原告房屋、被告房屋所有人專
29 用，原告於一〇五年二月取得原告房屋及本件房屋權利範圍
30 二分之一時，知悉本件房屋共有人間分管協議之存在，應受
31 分管協議之拘束，其非無權占有本件房屋如附圖編號B所示

01 部分，亦非無法律上原因受有利益，且原告主張之利益數額
02 有誤等語。

03 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
04 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
05 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；
06 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條、第
08 一百七十九條前段定有明文。

09 (一) 原告請求被告將本件房屋內、完全區隔本件房屋為附圖編
10 號A、B所示兩部分之隔牆拆除，將所占用之附圖編號B
11 部分返還予全體共有人，及請求被告給付金錢（五十五萬
12 三千七百八十七元本息及自起訴狀繕本送達翌日起每月八
13 千三百三十六元），無非以被告無權占有本件房屋如附圖
14 編號B所示部分，自一〇五年十月五日起無法律上原因受
15 有相當於租金及短繳房屋稅之利益為論據，被告則以前詞
16 置辯；關於兩造迄至本件言詞辯論終結時止均為本件房屋
17 之共有人，權利範圍各二分之一，本件房屋經以隔牆區分
18 為如附圖編號A、B所示二部分，面積分別為七四·四五
19 平方公尺、九二·六三平方公尺，其中編號B所示部分由
20 被告專用等情，並為被告所不爭執，前已述及。

21 (二) 次按數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有
22 人；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於
23 共有物之全部，有使用收益之權，九十八年七月二十三日
24 修正施行之民法第八百一十七條第一項、第八百一十八條
25 亦有明定。修正後民法第八百一十八條既已明文「除契約
26 另有約定外」，而該條文修正之立法理由略為「本條意旨
27 在規定共有物使用收益權能之基本分配，若共有人在此基
28 礎上已有分管協議，法律自應尊重，縱使各共有人依該協
29 議實際可為使用或收益之範圍超過或小於應有部分，亦屬
30 契約自由範圍，至其效力是否拘束應有部分之受讓人，則
31 應依修正條文第八百二十六條之一而定」，參諸民法第八

百二十條亦明定共有人得就共有物之管理以契約定之；而所謂共有物分管協議係全體共有人就共有物之使用、收益、管理方法所成立之協議，全體共有人就共有物之全部劃定範圍、各自占用共有物之特定部分而為管理、使用、收益者，屬共有物分管契約之一種（最高法院八十九年度台上字第四八二號、九十九年度台上字第一五五三號、一〇〇年度台上字第一七七六號、一〇七年度台上字第八七九號裁判意旨參照）；是在有分管協議情形下，各共有人有依分管協議占有使用收益約定由其管理之共有物特定部分之權利，並非無權占有，亦非無法律上原因受有利益，同時喪失就非約定由其管理之共有物特定部分之使用收益權能，民法第八百一十八條、第八百二十一條規定僅在就共有物未成立分管協議情形，始有適用，最高法院七十九年度台上字第二三三六號、八十六年度台上字第一六五六號、八十八年度台上字第六一號、九十九年度台上字第二三九七號、一〇〇年度台上字第一七七六號迭著有裁判同此見解。

(三) 是本件所應審究者，依序為：(一)本件房屋之共有人是否曾成立分管協議，約定由原告房屋所有權人專用本件房屋如附圖編號A所示部分，由被告房屋所有權人專用本件房屋如附圖編號B所示部分？(二)如是，該分管協議是否違反強行或禁止規定，或違反公共秩序、善良風俗而無效？原告是否應受前述分管協議之拘束？(三)被告是否無法律上原因，①於一〇五年十月五日起至一一二年五月三十一日止受有五十五萬零三百五十六元相當於租金之利益並致原告受有損害？②於一〇六年至一一二年間受有短繳房屋稅三千四百三十一元之利益並致原告受有損害？③自起訴狀繕本送達翌日起是否每月受有八千三百三十六元相當於租金之利益並致原告受有損害？

1 本件房屋之共有人是否曾成立分管協議，約定由原告房屋所有權人專用本件房屋如附圖編號A所示部分，由被告房

01 屋所有權人專用本件房屋如附圖編號B所示部分

02 ①共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實
03 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
04 對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，
05 已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法
06 院八十三年度台上字第一三七七號裁判意旨參照）。

07 ②本件房屋至遲於一〇四年十月間，原告房屋及本件房屋第
08 一次所有權登記權利範圍二分之一所有權人張碧之繼承人
09 （張雲英、張豐文、張季瑜、張豐隆四人，均由張雲英代
10 理）委託信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）居
11 間銷售渠等繼承自張碧之原告房屋及本件房屋所有權二分
12 之一、製作不動產現況說明書時，即已設有隔牆，將本件
13 房屋完全區分為互不連通之附圖編號A、B所示部分，並
14 分別設置內梯由原告房屋內部連通本件房屋如附圖編號A
15 所示部分、由被告房屋內部連通本件房屋如附圖編號B所
16 示部分，而由原告房屋之所有權人將原告房屋併同本件房
17 屋如附圖編號A所示部分出租予訴外人營業使用，由被告
18 房屋所有權人將被告房屋併同本件房屋如附圖編號B所示
19 部分出租予訴外人營業使用迄今，亦即由原告房屋之所有
20 權人專用本件房屋如附圖編號A所示部分，由被告房屋之
21 所有權人專用本件房屋如附圖編號B所示部分迄今，此經
22 兩造陳明在卷，核與卷附公證書暨房屋租賃契約書、房屋
23 租賃契約書、不動產買賣契約書第十七條其他約定事項第
24 十二點、不動產說明書之產權調查表注意事項第三類第三
25 點所載（見補字卷第二三至二八頁、訴字卷第七五至七
26 七、一九〇、二六三頁），及證人即張碧繼承人暨原告房
27 屋與本件房屋權利範圍二分之一出賣人張雲英、信義房屋
28 公司業務員周彥鈇、陳韋證述情節（見訴字卷第二二八至
29 二三二、二三六、二三七、三五二至三六三頁）相符。本
30 件房屋既經設置隔牆完全區分為附圖編號A、B所示二部
31 分，原告房屋、被告房屋並均設有內梯分別連通下方本件

01 房屋編號A、B所示部分，所有權人自無不知之理，且顯
02 係有意將本件房屋完全分隔為二部分各自專用，否則無異
03 徒增一樓之原告房屋或被告房屋，遭本件房屋共有人利用
04 下方連通之本件房屋及內梯擅自侵入之風險，悖於事理。

05 ③本件房屋自第一次所有權登記時起迄今所有權狀態均為共
06 有，共有人依序為：(1)（自起造完成時起至七十四年五月
07 二十二日止）張碧與宋明勳各二分之一、(2)（自七十四年
08 五月二十三日起至九十二年九月二十日止）張碧與被告各
09 二分之一、(3)（自九十二年九月二十一日起一〇五年二月
10 四日止）張碧之繼承人張雲英、張豐文、張季瑜、張豐隆
11 四人與被告，張碧之繼承人共同共有二分之一，被告二分
12 之一、(4)（自一〇五年二月五日起起迄今）兩造各二分
13 之一，前已載明，是本件房屋所有權情狀單純，全體共有人
14 達成分管之合意並無困難。

15 ④參諸：(1)被告辯稱七十四年五月間取得被告房屋及本件房
16 屋所有權二分之一時，本件房屋已設有隔牆、將本件房屋
17 區分為互不連通之附圖編號A、B所示二部分，原告房
18 屋、被告房屋並分別設置內梯由內部連通本件房屋如附圖
19 編號A所示部分及如附圖編號B所示部分，迄今已近四十
20 年，為原告所不爭執；(2)原告於一〇五年二月五日取得原
21 告房屋及本件房屋所有權二分之一後，同年十月五日即
22 （以豐泰企業管理顧問有限公司名義）將原告房屋及本件
23 房屋如附圖編號A所示部分出租予訴外人，一一〇年十月
24 一日復以自己名義繼續將原告房屋及本件房屋如附圖編號
25 A所示部分出租予同一訴外人，租賃期間至一一五年九月
26 三十日止，此觀原告起訴狀檢附之公證書暨房屋租賃契約
27 書即明（見補字卷第二三至三四頁），亦即原告自取得本
28 件房屋所有權二分之一時起，即依本件房屋之現狀單獨占
29 有使用收益附圖編號A所示部分；(3)原告於一〇五年二月
30 五日取得本件房屋所有權二分之一後，迄至一一三年三月
31 八日提出訴之變更追加暨準備狀之日止（見訴字卷第九三

01 頁本院收狀戳)，歷時近八年一月餘期間，不唯持續單獨
02 占有使用收益本件房屋如附圖編號A所示部分，亦未曾爭
03 執被告單獨占有使用收益本件房屋如附圖編號B所示部
04 分，甚且在另案分割共有物訴訟中，具狀表明本件房屋經
05 所有權人以裝潢、隔牆分隔區分各自使用部分、各有出入
06 通道（見訴字卷第二七九頁）；(4)原告提起本件訴訟初
07 始，亦僅請求確認被告就本件房屋單獨占有使用收益之面
08 積超逾所有權二分之一比例，而就所謂「被告使用超過所
09 有權比例面積部分」，請求返還相當於租金及短繳房屋稅
10 之不當得利（見補字卷第九至十三頁書狀），足見原告係
11 因所提分割共有物訴訟進行中，測量發現自身就本件房屋
12 專用之面積少於所有權比例，方對於現狀滋生不滿、衍生
13 本件訴訟；(5)張碧之繼承人張雲英、張豐文均到庭證稱從
14 未聽聞張碧就本件房屋與另一共有人（七十四年五月二十
15 二日以前為宋明勳，七十四年五月二十三日以後為被告）
16 發生爭執、產生爭訟，足見本件房屋「設置隔牆完全區分
17 為附圖編號A、B所示二部分，由原告房屋所有人專用編
18 號A所示部分，由被告房屋所有人專用編號B部分」之現
19 狀，曾經張碧與宋明勳、被告合意。

20 ⑤至原告與前手即張碧之繼承人就原告房屋及本件房屋所有
21 權二分之一所定不動產買賣契約，其中第十七條其他約定
22 事項第十二點固記載：「本物件現況使用之地下室係登記
23 於1060建號（建物用途依人工謄本所示為店鋪兼防空
24 避難室），為賣方與另一住戶分別共有，而本案賣方持有
25 1/2，現況賣方隔出部分面積使用，信義房屋經向賣方
26 確認，並無分管契約或相關協議文件約定其得專用前述使
27 用範圍……」（見訴字卷第一九〇頁），然(1)證人即是
28 筆買賣賣方代表張雲英到庭迭次證稱：「……我母親生
29 前這地下室都是一直出租，我們繼承後就一直這樣處理，
30 後來就賣給原告了……」、「……我們就是以現況交
31 給他賣給他，我們的原意就是以現況在買賣」、「……

01 我們也不知道地下室全部是多少、我們是多少，沒有去量
02 過」、「（問：．．．就地下室而言，28號跟30號是
03 否完全隔開，而沒有互通？）完全隔開」、「（問：．．
04 ．地下室部分是如何使用？）連同一樓將地下室出租出
05 去」、「．．．一樓跟地下室就是一起，沒有特別注意地
06 下室使用狀況是否合理、正確」（見訴字卷第二二八至二
07 三二、二三六、二三七頁），明揭渠等係以「現狀」即
08 「本件房屋設有隔牆區分為如附圖編號A、B所示二部
09 分，對本件房屋如附圖編號A所示部分有專用權，對附圖
10 編號B所示部分則無占有使用收益權」與原告成立買賣契
11 約；(2)證人即信義房屋公司仲介人員周彥鈺、陳韋亦到庭
12 證稱：「地下室是有產權，產權是二分之一，使用權只有
13 我們使用，樓梯下去現在圍起來的範圍只有我們使用，沒
14 有圍到的範圍是隔壁在用」、「因為地下室有內梯在使
15 用，所以這一半是我們在使用，因為其他人進不來．．
16 ．」、「（法官問：地下室當時現狀內梯可以連通、圍起
17 來部分，原告有專用權嗎？）有。（法官問：地下室當時
18 現狀內梯可以連通、圍起來以外部分，何人有專用權？原
19 告可否使用？）應該是隔壁那戶人去用，原告也過不去，
20 就是兩邊都只能用自己正下方的地下室」、「因為現況是
21 圍好的，裡面都是可以使用的範圍」，針對契約第十七條
22 第十二點之約定，分別陳稱：「．．．是共有，沒有分管
23 協議．．．我們有產權二分之一但是沒有分管協議。（法
24 官問：所謂分管協議所指為何？）所有所有權人同意把共
25 有物交給某個人使用，在本件情形就是兩個共有人約定
26 好，寫一個協議各自使用一個範圍，因為本件沒有那份書
27 面，所以認為沒有分管協議」、「因為有時候專用不需要
28 分管協議，分管協議是後來才有的東西，我這一戶才可以
29 到達的地下室認知上就是專用」，並均進一步證稱未曾告
30 知原告就內梯無法連通之本件房屋附圖編號B所示部分亦
31 有使用權，似誤認分管協議以書面為要件，參以原告自一

01 0五年二月五日取得本件房屋所有權二分之一時起，即持
02 續單獨占有使用收益如附圖編號A所示部分迄今，未曾就
03 不能使用本件房屋如附圖編號B所示部分向出賣人即張碧
04 之繼承人主張債務不履行或瑕疵擔保之責，甚且至少歷時
05 七年餘未曾向被告請求占有使用收益如附圖編號B所示部
06 分，迄今亦未曾向被告表示被告亦得占有使用收益本件房
07 屋如附圖編號A所示部分，前已述及，本院認不動產買賣
08 契約書第十七條第十二點記載，尚不能更易本件房屋所有
09 權人訂有「設置隔牆完全區分為附圖編號A、B所示二部
10 分，由原告房屋所有人專用編號A所示部分，由被告房屋
11 所有人專用編號B部分」之分管協議。

12 ⑥綜上，本件房屋最早於七十四年五月以前、至遲於一〇四
13 年十月間，即經所有權人（張碧與宋明勳、被告）合意設
14 置隔牆，將本件房屋完全區分為互不連通之附圖編號A、
15 B所示部分，並分別設置內梯由原告房屋內部連通本件房
16 屋如附圖編號A所示部分、由被告房屋內部連通本件房屋
17 如附圖編號B所示部分，由原告房屋之所有權人專用本件
18 房屋如附圖編號A所示部分，由被告房屋之所有權人專用
19 本件房屋如附圖編號B所示部分，本件房屋之所有權人並
20 均無異議依該專用現狀持續分別單獨占有使用收益本件房
21 屋附圖編號A、B所示部分迄今（編號A所示部分依序為
22 張碧、張碧之繼承人、原告專用；編號B所示部分依序為
23 宋明勳、被告專用），本件房屋已經共有人合意訂立「由
24 原告房屋所有人專用附圖編號A所示部分，由被告房屋所
25 有人專用附圖編號B所示部分」之分管協議，堪以認定。

26 ②如是，該分管協議是否違反強行或禁止規定，或違反公共
27 秩序善良風俗而無效？原告是否應受前述分管協議之拘
28 束？

29 ①原告雖指本件房屋之共有人就本件房屋所成立之「設置隔
30 牆完全區分為附圖編號A、B所示二部分，由原告房屋所
31 有人專用編號A所示部分，由被告房屋所有人專用編號B

01 部分」分管協議，違反強制規定或公序良俗而無效，但並
02 未陳明所指違反之強制規定或公序良俗為何，及提出相當
03 證據資料以資佐憑，蓋本件房屋用途為「店鋪兼防空避難
04 室」，此為兩造所不爭執，並與建築改良物登記簿所示一
05 致（見訴字卷第五三、五四頁），而「店鋪」用途顯無供
06 公寓大廈區分全體所有權人任意出入之理，本件房屋亦無
07 不能實際劃分、分別作為店鋪利用之情事，本件房屋自七
08 十四年或一〇四年間設置隔牆、區分為附圖編號A、B所
09 示部分迄今，復未曾遭建築主管機關指為違反建築、消防
10 法規，此為兩造所不爭執，原告此節所指，委無可採。

11 ②共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，
12 縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受
13 讓人仍繼續存在；共有人與其他共有人訂立共有物分管之
14 特約後，將其應有部分讓與第三人，除該受讓人不知有分
15 管契約，亦無可得而知之情形外，若受讓人知或可得而
16 知，其分管契約對於受讓人仍繼續存在，用維法律秩序之
17 安定，並免善意受讓人受不測之損害，最高法院四十八年
18 台上字第一〇六五號、八十四年度台上字第二七四四號、
19 九十三年度台上字第八六三號、九十七年度台上字第九〇
20 九號、九十八年度台上字第六三三號、司法院大法規會議
21 釋字第三四九號解釋闡釋甚明。本件房屋共有人就本件房
22 屋所成立之「設置隔牆完全區分為附圖編號A、B所示二
23 部分，由原告房屋所有人專用編號A所示部分，由被告房
24 屋所有人專用編號B部分」分管協議，為原告一〇五年二
25 月五日取得本件房屋所有權二分之一前即由現狀明知或可
26 得而知，原告並自一〇五年間起即依分管協議單獨占有使
27 用收益本件房屋如附圖編號A所示部分迄今，已如前載，
28 依前揭說明，原告受讓本件房屋所有權二分之一後，亦受
29 該分管協議之拘束。

30 （四）原告既受本件房屋共有人間「設置隔牆完全區分為附圖編

01 號A、B所示二部分，由原告房屋所有人專用編號A所示
02 部分，由被告房屋所有人專用編號B部分」分管協議之拘
03 束，被告為被告房屋之所有權人，依分管協議占有本件房
04 屋如附圖編號B所示部分，依首揭法條、說明，即非無權
05 占有，無民法第八百二十一條規定之適用，被告就本件房
06 屋附圖編號B所示部分占有使用收益，亦非無法律上原因
07 受有利益甚明。

08 五、綜上所述，本件房屋為兩造共有，權利範圍各二分之一，本
09 件房屋已經共有人合意訂立「由原告房屋所有人專用附圖編
10 號A所示部分，由被告房屋所有人專用附圖編號B所示部
11 分」之分管協議，該分管協議為原告受讓本件房屋所有權二
12 分之一時所明知或可得而知，原告並自一〇五年間起即依分
13 管協議單獨占有使用收益本件房屋如附圖編號A所示部分迄
14 今，被告為被告房屋之所有權人，依分管協議占有本件房屋
15 如附圖編號B所示部分，非無權占有，被告就本件房屋附圖
16 編號B所示部分單獨占有使用收益，亦非無法律上原因受有
17 利益，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第八
18 百二十一條規定請求被告將本件房屋如附圖所示之隔牆拆
19 除、將附圖編號B部分騰空返還予原告及全體共有人，依民
20 法第一百七十九條規定請求被告返還（一〇五年十月五日起
21 至一一二年五月三十一日止六年六月期間）相當於租金之利
22 益五十五萬零三百五十六元、（一〇六年至一一二年間）短
23 繳房屋稅利益三千四百三十一元，共五十五萬三千七百八十
24 七元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除隔牆、返還占
25 用部分予全體共有人之日止，每月受有相當於租金之利益八
26 千三百三十六元，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假執
27 行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
30 敘明。

31 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

03 民事第四庭 法官 洪文慧

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

08 書記官 王緯騏

09 附圖：臺北市中山地政事務所110年05月19日土地複丈成
10 果圖