

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3205號

原告 助安企業有限公司

法定代理人 周明德

訴訟代理人 許家華律師

被告 收多易股份有限公司

法定代理人 楊家興

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 陳姝蓉律師

受告知人 王玉珍

上列當事人間請求返還共有物事件，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號建物之地下室、地下一層之1、地下一層之2騰空遷讓返還予全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣5,000,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣15,000,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。原告敘明受告知人王玉珍與本件有法律上利害關係，聲請為訴訟告知，本院依同法第66條規定送達告知訴訟書狀，惟王玉珍迄至言詞辯論終結前，並未向本院聲明參加訴訟，

01 合先敘明。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時訴之聲明第1項
05 為：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地
06 （下稱系爭土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○路○段
07 000號大廈之地下一層騰空遷讓返還全體共有人。嗣於民國1
08 14年1月20日言詞辯論期日以言詞變更聲明為應將系爭土地
09 上之系爭大廈之地下一層、地下一層之1、地下一層之2（下
10 合稱系爭建物）騰空遷讓返還全體共有人（見本院卷第351
11 頁），核係不變更訴訟標的，而擴張應受判決事項之聲明，
12 故其所為訴之追加，與前開規定相符，應予准許。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：王玉珍與訴外人王俊雄原為系爭建物之共有人，
15 應有部分各1/2。原告於112年9月12日經由本院111年度司執
16 字第86930號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得
17 王俊雄共有部分及系爭土地應有部分343/10,000。王玉珍與
18 王俊雄間並無分管契約存在，王玉珍於109年10月27日與被
19 告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），將系爭建物全部租
20 賃予被告，自始無效，不生效力，故被告占用系爭建物無合
21 法權源，係無權占有侵害原告所有權，爰依民法第767條第1
22 項前段、第821條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還
23 予全體共有人等語，並聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上
24 之系爭建物騰空遷讓返還全體共有人。2.願供擔保，請准宣
25 告假執行。

26 二、被告則以：王玉珍與王俊雄間存有分管契約，約定由王玉珍
27 單獨管理、使用、收益系爭建物；且王玉珍與被告簽訂系爭
28 租約時，其代理人即訴外人黃奎鈞曾提出王玉珍與王俊雄簽
29 署之房屋管理契約書供公證人查閱，該房屋管理契約書係黃
30 奎鈞於公證前事先繕打，其內容與黃奎鈞於114年1月20日作
31 證時庭呈之房屋管理契約書一致（僅時間不同），故王玉珍

01 與被告簽訂系爭租約，將系爭建物租賃予被告，乃屬有據。
02 再者，原告應買系爭建物時，應買公告業已載明系爭建物係
03 整層打通、由被告承租作為出租迷你倉庫使用，並提醒拍賣
04 標的為應有部分，拍定後不點交；王玉珍與王俊雄先前亦曾
05 同意被告提供予23家公司借址登記，是原告由外觀可得知分
06 管契約存在，亦有足夠時間得知共有人間存有分管約定，及
07 系爭建物使用現況，原告自應受分管契約約束，故原告請求
08 被告騰空遷讓系爭建物，為無理由等語，資為抗辯，並聲
09 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
10 免為假執行。

11 三、本院判斷：

12 原告主張其於112年9月12日經由系爭執行事件拍賣取得系爭
13 建物原屬王俊雄所有之共有部分（即應有部分1/2）及系爭
14 土地應有部分343/10,000，為系爭建物之共有人；系爭建物
15 現由被告占有使用中等節，業據提出建物所有權狀及土地所
16 有權狀等件為證（見本院卷第25-28頁），被告均無爭執，
17 堪認屬實。惟原告主張被告係無權占有，則為被告否認，並
18 執上詞置辯。經查：

19 (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；
20 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
21 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；
22 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又以無權
23 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
24 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
25 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
26 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第11
27 20號判決意旨參照）。

28 (二)次按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
29 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
30 逾三分之二者，其人數不予計算。」、「不動產共有人間關
31 於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二

01 十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受
02 讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管
03 理，經登記後，亦同。」民法第820條第1項、第826條之1第
04 1項定有明文。上述法條係於98年1月23日修正公布，並自公
05 布後6個月施行。而：

06 1.所謂「契約另有約定」係指分管契約而言；又「所謂分管契
07 約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管
08 理之契約，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，
09 對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知
10 悉其情事或可得而知者為限，始具有效力，業經司法院大法
11 官會議著有349號解釋。故在民法第826條之1規定修正施行
12 前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，
13 應依349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有
14 無可得而知之情形為斷。」（最高法院107年度臺上字第70
15 號判決意旨參照）。準此，在民法第826條之1規定修正施行
16 前成立之分管契約，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無
17 可得而知之情形為斷；在該法條修正施行後成立之分管契
18 約，則以經登記，方得對受讓人具拘束力。

19 2.又共有物之出租，乃典型之利用行為，屬民法第820條第1項
20 規定管理權能之範圍，故共有人如就共有物已訂有前述分管
21 契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管
22 部分出租他人，無須得其餘共有人之同意；承租人因此取得
23 占有，即有合法權源。而全體共有人雖未成立分管契約，如
24 他共有人同意共有人將共有物全部出租他人使用，且同意數
25 逾民法第820條第1項所定之最低應有部分比例，該共有人與
26 承租人所訂立之租賃契約，亦屬合法有效，承租人因此取得
27 占有，亦具正當性，而非無權占有；他共有人自不得指承租
28 人為無權占有。反之，未經共有人協議分管之共有物，亦未
29 經他共有人同意，而就共有物之全部或一部任意占用收益，
30 他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占
31 用部分。至受讓人是否應受共有人依民法第820條第1項規定

01 所為之決定拘束，則應視該決定，是在民法第826條之1修正
02 施行前或施行後所為、是否符合民法第425條所定買賣不破
03 租賃規定而定；如係在修正後所為之決定，依民法第826條
04 之1規定，亦以經登記，方得對受讓人具拘束力。

05 (三)本件被告既不否認占有系爭建物，自應就其取得占有係有正
06 當權源之事實證明之。被告抗辯原告之前手王俊雄與王玉珍
07 間存有分管契約，約定由王玉珍單獨管理、使用、收益系爭
08 建物；且王玉珍與被告簽訂系爭租約時，其代理人黃奎鈞曾
09 提出王玉珍與王俊雄簽署之房屋管理契約書，故王玉珍與被
10 告簽訂系爭租約，將系爭建物租賃予被告，乃屬有據；原告
11 經由應買公告及系爭建物使用現況，可得知分管契約存在，
12 原告自應受分管契約拘束等語，均為原告否認。是本件所應
13 審究者為：1.王玉珍與王俊雄間是否成立被告所指之分管契
14 約?如是，原告應否受該分管契約之拘束?2.王玉珍與被告簽
15 訂系爭租約時，是否已得他共有人之同意?被告得否對受讓
16 人即原告主張合法占有?茲依次分論如下：

17 1.王玉珍與王俊雄間是否成立被告所指之分管契約?如是，原
18 告應否受該分管契約之拘束?

19 查，王玉珍與王俊雄共有系爭建物時，並無依民法第826條
20 之1第1項規定，為分管契約登記，則依前揭說明，除非分管
21 契約係於民法第826條之1施行前已經成立，且受讓人即原告
22 知悉有分管契約，或可得而知之情形存在，原告方受分管契
23 約之拘束，並應由被告就各該事實，負舉證之責任。被告固
24 提出王玉珍及王俊雄出具之房屋所有權人同意書、23家公司
25 一覽表及商工登記資料，及聲請傳喚證人王玉珍、王俊雄、
26 黃奎鈞，並援引系爭執行事件之拍賣公告等為據，然：

27 (1)房屋所有權人同意書及23家公司商工登記資料部分：

28 各該同意書均係成立於111年6月10日之後，尚無從證明王玉
29 珍與王俊雄於民法第826條之1施行前已存在分管契約之事
30 實。況且，倘被告抗辯其二人於上述法條施行前已成立分管
31 契約，並約定此後均由王玉珍單獨管理、使用、收益系爭建

01 物等語屬實，依法僅須王玉珍一人出具同意書予各該公司即
02 可，並無需王俊雄再出具同意書之必要。然王玉珍同意上開
03 公司於系爭建物為設立登記時，除自己出具同意書外，王俊
04 雄亦分別出具同一內容之同意書予各該公司，是其二人間是
05 否存有被告所指「約定由王玉珍單獨管理、使用、收益系爭
06 建物」之分管契約關係，非無疑義。

07 (2)證人黃奎鈞雖於本院證述：我是王玉珍的員工，101年進公
08 司；以往我們出租都是王俊雄的部分全權委託給王玉珍處
09 理，所以才會有房屋管理契約。每次要租賃公證時都會檢附
10 壹份。（此次公證你有無將剛才手機裡面的房屋管理契約交
11 予公證人？）有，內容一樣，但時間不一樣等語，並經本院
12 當庭勘驗及自證人黃奎鈞之手機擷取租賃期限為103年12月3
13 1日至110年3月9日之房屋管理契約書乙份附卷（見本院卷第
14 352-356、369頁）。然即令證人黃奎鈞前揭證述內容均屬
15 實，其所提出之房屋管理契約書亦為真正，充其量僅足以證
16 明自其於101年間入職後，每次與承租人簽約時，均會出具
17 一份與103年版本相同內容，但期間不同之房屋管理契約書
18 之事實，即王俊雄同意於同意書內所約定之期間（即系爭租
19 約之租賃期間），王玉珍得單獨管理、使用、收益系爭建
20 物，但尚無足證明在民法第826條之1施行前之情形，是證人
21 黃奎鈞之證詞，無足據以認定王玉珍與王俊雄在民法第826
22 條之1施行前已存有被告所指之分管契約關係存在。至證人
23 黃奎鈞於101年入職後，民法第826條之1已經施行，故此後
24 即令王玉珍與王俊雄簽立房屋管理契約書而有成立分管契約
25 之真意，因其二人並未依前揭規定為登記，受讓人亦不受其
26 拘束。

27 (3)系爭執行事件之拍賣公告雖載有「一、...現由第三人收多
28 易...（即被告）作為出租迷你倉庫使用，據公司員工陳
29 稱，係向建物共有人王○珍承租，並稱無影響交易之特別情
30 事。二、本件係拍賣應有部分，拍定後不點交...」等內
31 容，然上開內容，僅足以證明系爭建物拍賣當時之使用情

01 況、法院拍賣範圍，及不點交之事實，亦無足證明王玉珍與
02 王俊雄於民法第826條之1施行前已存有被告所指之分管契約
03 存在。

04 (4)綜上，被告提出之上述各項證據，核均無足以證明王玉珍與
05 王俊雄二人於民法第826條之1施行前，已就系爭建物成立被
06 告所指之分管契約之事實。至被告雖另聲請傳喚證人王玉
07 珍、王俊雄到庭作證。然經本院多次傳喚，王玉珍均以其年
08 事已高，難以到庭；王俊雄則自113年10月間出境未歸（見
09 外放個資卷），亦未到庭，此項證據之調查，已有困難。此
10 外，被告復未能提出其他證據證明王玉珍與王俊雄於民法第
11 826條之1施行前已有被告抗辯之分管契約存在，則被告上揭
12 所辯各節，自難認有據。

13 2.王玉珍與被告簽訂系爭租約時，是否已得他共有人之同意？
14 被告得否對受讓人即原告主張合法占有？

15 查，黃奎鈞於109年10月27日代理王玉珍與被告簽訂系爭租
16 約，將系爭建物全部租賃予被告，租賃期間為109年11月1日
17 起至119年10月31日止，並經本院所屬民間公證人事務所周
18 家寅公證人公證，作成109年度北院民公寅字第100849號公
19 證書（下稱系爭公證書）等節，有系爭公證書暨所附系爭租
20 約在卷可稽（見本院卷第29-34頁），復據證人黃奎鈞作證
21 在案（見本院卷第354頁）。又依證人黃奎鈞之前揭證詞，
22 此次為租約公證時，亦有提出與103年版房屋管理同意書相
23 同內容，但期間不同之房屋管理同意書為據；而依103年版
24 房屋管理契約書第1條約定：「自民國103年12月31日起至11
25 0年3月9日止（下稱管理期間），就甲、乙雙方共有門牌號
26 碼為台北市○○○○路○段000號地下一層、地下一層之1、
27 地下一層之2之房屋（以下合稱本標的），甲、乙雙方同意
28 由甲方單獨管理、使用及收益本標的物，...。」（見本院
29 卷第369頁），準此，堪認王玉珍一人於109年10月27日將系
30 爭建物全部出租予被告使用時，已獲當時之共有人王俊雄同
31 意，且含王玉珍之共有部分，合計應有部分比例已為全數，

01 逾民法第820條第1項所定最低應有部分同意數，是王玉珍與
02 被告簽訂之系爭租約，應屬有效成立。原告主張系爭租約為
03 當然無效，不生效力等語，為無可取。然系爭租約雖屬有
04 效，並經公證，但系爭租約係成立於民法第826條之1第1項
05 規定修正施行之後，依前揭說明，其二人依民法第820條第1
06 項規定所為上述決定應為登記，方得對受讓人生拘束力，然
07 王玉珍及王俊雄並未依上開法條規定，將其等依民法第820
08 條第1項規定所為之決定為登記，且系爭租約之租賃期限已
09 逾5年，亦無買賣不破租賃規定之適用，對原告自不生拘束
10 力，故被告無從執系爭租約，對原告主張合法占有。

11 3.綜上，被告執系爭租約抗辯其占有爭建物，具合法權源，非
12 無權占有等語，即乏所據，難認可採。從而，原告依上開規
13 定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物予全體共有人，核屬有
14 據，應予准許。

15 四、綜合上述，原告依民法第767條第1項前段及第821條規定，
16 請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予全體共有人，為有理
17 由，應予准許。

18 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，核均
19 合於法律規定，爰分別酌定相當之金額宣告之。

20 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提
21 出之證據，核與本件判決結果不生影響，爰不予一一論述，
22 附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
25 民事第二庭 法 官 李桂英

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
30 書記官 翁鏡瑄