

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3974號

原告 許派揚

許啟明

共同

訴訟代理人 劉安桓律師

複代理人 李宜恩律師

被告 游麗鳳

張維埂

共同

訴訟代理人 廖修譽律師

複代理人 王友正律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年8月7日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號未保存登記之房屋
（下稱系爭房屋），為許氏家族共有之房地，由許氏家族之
大房訴外人許演隆之子即原告許啟明、二房訴外人許演家之
繼承人、三房訴外人許延男之子即原告許派揚、四房訴外人
許健治之配偶即被告游麗鳳、五房訴外人許健宗所共有，各
享5分之1之所有權。不料，被告游麗鳳竟未經全體共有人同
意，於民國94年間擅自將系爭房屋出租予被告張維埂作為
「百香包子饅頭店」之店舖使用，經各共有人屢次表示反對
後仍置之不理，侵害各共有人之所有權。且被告游麗鳳受領
租金受有不當得利，其既將系爭房屋用於營業獲有商業利
益，所受不當得利自不受土地法第97條第1項規定之限制，
應以系爭房屋周圍類似店面之租金新臺幣（下同）3萬元計

算，並自原告請求時回溯5年，請求被告游麗鳳給付原告各36萬元（計算式：3萬元 $\times$ 12個月 $\times$ 5年 $\times$ 1/5=36萬元），並自起訴狀繕本送達翌日起至系爭房屋之日止，按月給付原告各6,000元（計算式：3萬元 $\times$ 1/5=6,000元）。為此，爰依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭房屋返還予原告及全體共有人，並依民法第179條之規定，請求被告游麗鳳給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋返還予原告及全體共有人。(二)被告游麗鳳應給付原告許派揚36萬元，給付原告許啟明36萬元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告游麗鳳應自起訴狀繕本送達翌日起至系爭房屋之日止，按月給付原告許派揚6,000元，原告許啟明6,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

許演隆、許演佳、許派洲、許健治、許健宗為五兄弟，許氏家族財產多為繼承自其父即訴外人許金英財產而來，許演隆身為大哥，前已取得許多財產而獨立在外發展，其他四兄弟原先則在家族所建築之臺北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭木柵路房屋）內共同經營事業。其後許氏家族二房至五房兄弟即許演佳、許派洲、許健治、許健宗四兄弟又共同在對面的馬路旁興建系爭房屋與臺北市○○區○○路0段000號、396號房屋（下稱系爭392號房屋、396號房屋），故系爭房屋之所有權應由二房至五房共有，大房即原告許啟明並未出資，應先敘明。嗣於60年至70年間，許氏家族決議分產經營（但土地持份權利並未移轉），由三房許延男、五房許健宗共同分配於系爭木柵路房屋經營雜貨店，三房許延男另分配得系爭392號房屋使用；二房許演佳分得系爭396號房屋經營瓦斯行；四房許健治分配於系爭木柵路房屋內約10坪賣豬肉；四房許健治之妻即被告游麗鳳則分配於系爭房屋開設美容院。於土地及建物持份狀況未變下，各房依上開分配狀況，分別管理使用迄今。而被告游麗鳳嗣將系爭房屋出租予

01 他人作為生計之用，係基於自己之管理權能所為，且與被告
02 游麗鳳自行經營美容院賺取自身生活費性質並無不同，符合
03 當初分管維持生計之主旨，並未違反當初分配之意旨。又被
04 告游麗鳳自90餘年起即將系爭房屋出租，當時原告許啟明之
05 父親即大房許演隆、原告許派揚之父親即三房許延男皆尚在
06 世，其他四房兄弟從無過問，亦無反對情事，至原告提起本
07 件訴訟前已歷經40年，家族成員均無異議，且除系爭房屋
08 外，其他各房對各房各自占有管領之部分均互相容忍，對他
09 人使用、收益各自占有之土地，均未予干涉，已歷有年所，
10 縱無明示亦顯然得認有默示分管契約存在。原告均係繼承其
11 父親而受讓系爭房屋稅籍登記（事實上大房即原告許啟明並
12 無系爭房屋所有權），而上開分管狀態已近40年，為共有人
13 認知且已對外明示確認之事實，原告對此即有可得而知之情
14 形，自應受該分管契約之拘束。且事實上，原告許派揚自96
15 年間起即登記為系爭房屋稅籍所有人，迄今將近20年之期間
16 均未主張有何權利，亦已構成默示分管之事實。準此，被告
17 游麗鳳基於管理權限出租並使用收益系爭房屋，並無違法及
18 不當得利之事，原告主張並無理由等語，資為抗辯。並聲
19 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
24 訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還
25 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
26 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事
27 實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事
28 實證明之（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參
29 照）。次按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共
30 有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相
31 容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干

01 涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在(最高
02 法院109年度台上字第1032號判決意旨參照)。又倘共有人已
03 按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有
04 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
05 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束
06 (最高法院99年度台上字第790號判決意旨參照)。

07 (二)經查，被告雖抗辯系爭房屋之所有權為二房至五房共有，大
08 房即原告許啟明並無所有權等語，然系爭房屋為未辦保存登
09 記之建物，為兩造所不爭執(見本院卷一第106頁)，而依
10 臺北市稅捐稽徵處函文所示，系爭房屋原門牌為軍功路2
11 號，71年間由二房許演佳將軍功路2、4、6號房屋贈與大房
12 許演隆、三房許延男、四房許健治、五房許健宗，持分各5
13 分之1；嗣於95年至101年間，系爭房屋之納稅義務人名義為
14 大房許演隆、二房許演佳、三房許延男之子即原告許派揚、
15 四房許健治、五房許健宗各持分5分之1；於108至113年間，
16 原納稅義務人許演隆持分5分之1由原告許啟明繼承等情，有
17 臺北市稅捐稽徵處114年3月12日北市稽文山乙字第11452026
18 03號函、114年4月23日北市稽文山乙字第1145204142號函在
19 卷可稽(見本院卷二第17至18、57頁)，是依上開函文所
20 示，原告既均為系爭房屋之納稅義務人，於被告未提出反證
21 證明原告未享有系爭房屋之事實上處分權之情況下，應推定
22 原告均為系爭房屋之事實上處分權人。

23 (三)被告目前占有系爭房屋，被告游麗鳳前以系爭房屋作為五金
24 行，後開設美容院、現出租被告張維梗等事實，為被告所不
25 爭執(見本院卷二第96、130頁)，惟抗辯其占有系爭房屋
26 係基於與其他共有人間明示或默示之分管契約，具有正當之
27 占有權源等語，則應由被告就共有人間存在分管契約之有利
28 於己之事實，負舉證責任。於另案原告與訴外人許健宗對被
29 告游麗鳳請求返還不當得利事件(下稱另案)之第一審即本
30 院108年度訴字第5535號言詞辯論程序中，原告許派揚之母
31 親即訴外人陳葉到庭證述：木柵路84號房屋(即系爭木柵路

01 房屋)現在是許健宗在經營雜貨店，本來就是共同持有，原
02 來是老三、老五在使用，是他們兩個人共同經營雜貨店，後
03 來老三過世後，由老五在經營；(被告訴訟代理人問：你剛
04 才說財產共同持有，為什麼只有其中的部分兄弟在使用，當
05 時有無講好?)他們講的我不知道，原先有很多做生意的項
06 目，原先就在那裡做雜貨店，兄弟去說，我不知道，70幾年
07 時我婆婆還在，婆婆當時有說時誰做哪個生意，本來是共同
08 經營，後來就分開；在60幾年到70幾年間時婆婆把生意分給
09 幾個小孩做，我沒有參與，我不知道。後來沒有多久，我有
10 看到誰家做什麼，老大家沒有做，老二家是接瓦斯行，老
11 三、老五在木柵路接雜貨店，老四接五金行及對面肉攤，老
12 四在木柵路84號房屋(即系爭木柵路房屋)前面賣豬肉等語
13 (見本院卷一第143至153頁)。於另案第二審即臺灣高等法
14 院111年度重上字第259號準備程序中，陳葉復到庭證稱：系
15 爭392號房屋以前是許延男、許健宗經營雜貨店的倉庫，目
16 前剩下許健宗經營雜貨店，上址是放置雜貨店的物品；系爭
17 木柵路房屋目前是許健宗經營雜貨店使用；52年至61年間是
18 由許演隆等5兄弟共同經營雜貨店，中間擴展經營瓦斯行、
19 五金行，因為帳目問題，我婆婆建議將生意分開來經營，但
20 土地只是作為經營場所，不是分配由各兄弟所有，仍為共同
21 持分；61年後許演隆在農會擔任總幹事，就沒有經營生意，
22 許演佳經營瓦斯行，許延男、許健宗經營雜貨店，許健治經
23 營五金行、肉攤(位於雜貨店門口)；許延男死後，就交給
24 許健宗經營雜貨店；生意分開來後，瓦斯行由許演佳該房經
25 營，雜貨店是由許健宗該房經營，因為五金行沒有利潤，改
26 由許健治之配偶即上訴人(即本件被告游麗鳳，下同)經營
27 美髮店，許建治於77年間死亡，上訴人將美髮店收了並搬
28 走.....過了一段時間回來表示房子要出租給別人收取租
29 金，許延男當時身體不好，沒有體力管這件事，上訴人就將
30 美髮店的房子出租他人；許演佳目前仍經營瓦斯行；目前不
31 是共同經營，而是每房各自經營，許演隆該房沒有經營生

01 意，許演佳該房經營瓦斯行，許延男該房沒有經營生意，許
02 健治該房間美髮店三樓樓頂隔間套房出租他人使用，美髮店
03 一樓出租他人做包子店，美髮店二樓為瓦斯公司的辦公室，
04 許健宗該房經營雜貨店；61年開始上開分開使用之狀況；婆
05 婆看生意做這麼大，兄弟也成家了，婆婆於61年就表示各自
06 去經營生意，不是分家的意思，只是生意分開來做，在原地
07 經營事業等語明確（見本院卷一第159至165頁）。佐以被告
08 提出之課稅明細表資料（見本院卷一第169至377頁），顯示
09 許氏家族各房成員確實分別為系爭木柵路房屋、系爭房屋、
10 系爭396號房屋及系爭392號房屋之共同納稅名義人，且各房
11 持分各均為5分之1，核與陳葉於另案所證：包含系爭房屋在
12 內之上開房地均為許氏兄弟共同持分等語相符。再參被告提
13 出之系爭396號房屋商工登記公示資料（見本院卷二第115
14 頁），顯示系爭396號房屋目前係作為訴外人博嘉煤氣有限
15 公司之營業登記據點，而依原告許派揚之陳述：博嘉煤氣有
16 限公司原由二房許演佳經營，後來是由木柵地區很多家瓦斯
17 行成立博嘉煤氣有限公司，許演佳成為股東，代表人是他
18 人，登記在該址，但並未出租給博嘉煤氣有限公司等語（見
19 本院卷二第131頁），足認系爭396號房屋目前仍係由許氏家
20 族二房許演佳使用收益，亦核與陳葉於另案所證上情相符。
21 則依據陳葉於另案之證述，佐以上開被告提出之客觀事證，
22 足認許氏家族各房於60年至70年間，確有依長輩之意思，以
23 包含系爭房屋在內之共有房屋為據點各自經營事業，其中大
24 房許演隆未經營事業；二房許演佳經營瓦斯行；三房許延男
25 與五房許健宗使用系爭木柵路房屋經營雜貨店，系爭392號
26 房屋原為經營雜貨店的倉庫，許延男死後由許健宗繼續經營
27 雜貨店；四房許健治則經營五金行、於系爭木柵路房屋前經
28 營肉攤，後來因為五金行沒有利潤，改由被告游麗鳳經營美
29 髮店，許建治於77年間死亡後，被告游麗鳳一度搬走，其後
30 將美髮店的房子出租他人，目前各房仍是各自經營事業之事
31 實。許氏家族各房於60年至70年間，既已依長輩之意思，就

01 包含系爭房屋在內之共有房屋約定各為據點分別經營事業，
02 且目前各房仍是各自經營事業，顯見各共有人對於包含系爭
03 房屋在內之共有房屋確實已分別劃定使用範圍，對各自占有
04 管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有
05 之房屋，未予干涉，亦已歷有年所，自應認各共有人之間已
06 有默示分管契約之存在。至陳葉於另案作證時雖有證稱：

07 （法官問：就證人所知，許氏家族有無開會討論就包含系爭
08 土地在內的房產做分配管理的約定？）沒有分配管理；（法
09 官問：證人是否知悉許氏家族之不動產有無協議分配管
10 理？）沒有分管協議等語，然其既就上開許氏家族各房各自
11 於共有房屋經營管理事業等情證述綦詳，所證「沒有分配管
12 理」、「沒有分管協議」等語，真義應係指「許氏家族兄弟
13 之間並未分家」、「各共有人間就共有房屋並未為所有權移
14 轉約定」之意，至上開客觀事實於法律上是否應評價為分管
15 契約，為本院依據事實認定後適用法律之職權，自不受陳葉
16 個人主觀之認定影響。

17 （四）上開許氏家族各房對於包含系爭房屋在內之共有房屋成立默
18 示分管契約，且各共有人按分管契約占有共有物之特定部分
19 之情形，自60至70年間迄至原告起訴時止，已逾40餘年。而
20 原告許派揚係於95年間繼承許延男成為系爭房屋納稅義務
21 人，持分5分之1；原告許啟明則於108年間繼承許演隆成為
22 系爭房屋納稅義務人，持分5分之1，此有臺北市稅捐稽徵處
23 114年3月12日北市稽文山乙字第1145202603號函、114年4月
24 23日北市稽文山乙字第1145204142號函在卷可稽（見本院卷
25 二第17至18、57頁）。原告既係分別繼承系爭房屋之原共有
26 人許延男、許演隆而取得系爭房屋之事實上處分權，又其二
27 人同為許氏家族之成員，並無特別情事足認其對上開分管契
28 約有何不可得知之情形，則依前揭說明，自應受上開分管契
29 約之拘束。準此，被告游麗鳳對於系爭房屋既有源於上開分
30 管契約之占有權源，其占有、使用收益系爭房屋即非無權占
31 用，亦無不當得利。而被告游麗鳳將系爭房屋占有移轉予被

01 告張維梗，係將其分管之系爭房屋之占有移轉予被告張維
02 梗，被告張維梗本於占有連鎖之原理，對原告及其他共有人
03 亦屬有權占有系爭房屋。從而，原告請求被告返還系爭房屋
04 予原告及全體共有人，並請求被告游麗鳳應各給付原告36萬
05 元，及應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，
06 按月給付各原告6,000元，即無理由。

07 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條，
08 請求被告返還系爭房屋予原告及全體共有人，並請求被告游
09 麗鳳應各給付原告36萬元，及應自起訴狀繕本送達翌日起至
10 返還系爭房屋之日止，按月各給付原告6,000元，為無理
11 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
12 附麗，應併予駁回。

13 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
14 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
17 民事第九庭法 官 呂俐雯

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
22 書記官 吳芳玉