

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第857號

上訴人 洪明來
訴訟代理人 蔡正廷律師
林李達律師
陳曉婷律師
被上訴人 諾貝兒寶貝股份有限公司
法定代理人 張振興
訴訟代理人 蕭聖澄律師
參加人 洪財義
法定代理人 洪滿
洪美惠

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國109年4月24日臺灣新北地方法院108年度訴字第2168號第一審判決提起上訴，本院於110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用及參加訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊及訴外人即伊弟洪茂生（下稱洪茂生）為門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭000號房屋）之共有人，應有部分各為2分之1，詎參加人未經伊同意，即擅自將該屋出租予被上訴人，侵害伊對該屋之所有權，並妨礙伊之使用、收益權益。又伊自始即登記為該屋之所有權人，且參加人前以終止借名關係為由，起訴請求伊及洪茂生將系爭000房屋及門牌號碼新北市○○區○○路000號、000號房屋（以下分稱系爭000

01 號、000號房屋，與系爭000房屋合稱系爭3棟房屋）之應有部分
02 分各2分之1移轉登記予參加人，經臺灣新北地方法院（下稱新
03 北地院）以102年度訴字第447號判決參加人勝訴，伊向本院提
04 起上訴（案列103年度上易字第539號）後，與參加人於民國
05 103年4月10日成立和解，簽訂和解書（下稱系爭和解書），約
06 定參加人不再對伊主張借名登記，將原登記於伊名下之系爭3
07 棟房屋之應有部分各2分之1贈與伊，並撤回上開訴訟之起訴，
08 則新北地院102年度訴字第447號民事判決對伊即不生效力，伊
09 與參加人就系爭000房屋即無借名登記之關係。

10 (二)又系爭和解書第3條約定系爭000房屋所有之收益由參加人取
11 得，自不包含管理權，參加人如欲保留管理權，理應會於系爭
12 和解書內予以載明，且伊於簽立系爭和解書後，仍與參加人一
13 同出租系爭000號房屋，益徵伊與參加人簽立系爭和解書後，
14 係由參加人取得系爭3棟房屋之收益權，而由伊取得管理權。
15 再縱認系爭和解書未約定系爭3棟房屋之管理使用權之歸屬，
16 然伊既為系爭000房屋之共有人，依民法第820條第1項規定，
17 共有物出租應得全體共有人同意，參加人未得伊同意即擅自出
18 租該屋，對伊不生效力，被上訴人自屬無權占有等語，爰依民
19 法第767條第1項、第821條規定，求為判命被上訴人遷讓返還
20 系爭000房屋予全體共有人（原審判決駁回上訴人之訴，上訴
21 人不服，提起上訴）。並上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴
22 人應將系爭000房屋遷讓返還予共有人全體；3.願供擔保請准
23 宣告假執行。

24 二、被上訴人則以：

25 (一)參加人本為系爭000房屋之實質所有權人，僅借名登記於上訴
26 人及洪茂生名下，業經新北地院102年度訴字第447號民事判決
27 認定在案，自有爭點效之適用，足見參加人係於簽立系爭和解
28 書時，始將系爭3棟房屋之應有部分各2分之1贈與上訴人，惟
29 慮及其就系爭3棟房屋所收取之租金可能遭上訴人之債權人主
30 張不當得利，故於系爭和解書第3條約定系爭3棟房屋之所有收
31 益仍由參加人取得。是參加人訂約之真意係同意將系爭3棟房

01 屋之應有部分各2分之1贈與上訴人，然房屋之管理使用、收益
02 等權限則仍由原管理使用人即參加人取得。況參加人簽訂系爭
03 和解書後，仍繼續管理系爭000房屋，未曾將該屋交付上訴人
04 占有，益見該屋自興建後均由參加人管理、使用、收益，則伊
05 自98年起向參加人承租該屋至今，自非無權占有。

06 (二)又新北地院104年度訴字第2255號民事判決與本案之訴訟標的
07 不同，自無爭點效力。再縱認伊為無權占有，上訴人訴請伊遷
08 讓返還系爭000房屋，係以損害伊及參加人為目的，三方皆無
09 獲利，並使參加人喪失經濟來源，自屬權利濫用等語，資為抗
10 辯。並答辯聲明：1.上訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請
11 准免為假執行。

12 三參加人陳述略以：系爭000房屋為伊所興建，雖借名登記於上
13 訴人及洪茂生名下，但係由伊管理、使用、收益，故伊將該屋
14 出租予被上訴人，被上訴人自有合法使用權源等語。

15 四經查：(一)系爭3棟房屋為參加人於81年間所興建，於82年3月2
16 日登記為上訴人及洪茂生共有，應有部分各為2分之1；(二)系爭
17 000房屋為1層建物，面積464平方公尺，而該屋坐落於新北市
18 ○○區鎮○段000地號土地（下稱系爭鎮前段000地號土地），
19 面積2,459.72平方公尺，登記為參加人之應有部分3分之2，洪
20 茂生、洪明杉、洪明傑之應有部分各為12分之1，洪肇基、洪
21 得源之應有部分各為24分之1；(三)參加人前以其為系爭3棟房屋
22 之實質所有權人，業已終止其與上訴人、洪茂生間借名登記契
23 約為由，向新北地院起訴請求上訴人及洪茂生將系爭3棟房屋
24 之所有權移轉登記予參加人（案列102年度訴字第447號），經
25 該院於103年3月17日判決參加人勝訴，上訴人不服，向本院提
26 起上訴（案列103年度上易字第539號），嗣上訴人與參加人於
27 同年4月10日成立和解，系爭和解書第1條至第3條依序約定：
28 「上開房屋（即系爭3棟房屋，下同）甲方（即參加人，下
29 同）同意贈與乙方（即上訴人，下同），甲方不再主張借名登
30 記」、「甲方同意撤回臺灣新北地方法院102年度訴第447號起
31 訴案件」、「上開房屋所有之收益，雙方同意仍由甲方取得」

01 等語，參加人並撤回上開事件之起訴；(四)被上訴人自98年起向
02 參加人承租系爭000房屋至今等情，為兩造所不爭執，並有新
03 北地院102年度訴字第447號民事判決、系爭和解書、系爭鎮前
04 段000地號土地及系爭000房屋登記謄本、系爭000房屋租賃契
05 約書等件附卷可稽（見原審卷第111至121、145至153、229至
06 235頁），復經本院調取新北地院102年度訴字第447號民事全
07 卷，核閱屬實，自堪信為真正。

08 五、上訴人主張：伊及洪茂生為系爭000房屋之共有人，且伊與參
09 加人簽訂系爭和解書，約定該屋所有之收益由參加人取得，伊
10 則取得該屋之管理權，且伊為該屋之共有人，依民法第820條
11 第1項規定，共有物出租應得全體共有人同意，參加人未徵得
12 伊同意即擅自出租該屋予被上訴人，對伊不生效力，被上訴人
13 為無權占有等語，惟為被上訴人所否認，被上訴人並以前詞置
14 辯。是本件首應審究者厥為：(一)被上訴人向參加人承租使用系
15 爭000房屋，參加人及被上訴人就該屋是否有占有使用之正當
16 權源？(二)上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求被
17 上訴人遷讓返還系爭000房屋予全體共有人，有無理由？茲分
18 述如下。

19 六、按稱和解者，為當事人約定互相讓步以終止爭執或防止爭執發
20 生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得
21 和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有
22 明文。是和解成立以後，其發生之法律上效力，在消極方面，
23 使當事人所拋棄之權利消滅，在積極方面，則使當事人取得和
24 解契約所訂明之權利（最高法院87年度台上字第312號判決意
25 旨參照），且和解原由兩造互相讓步而成立，和解之後任何一
26 方所受之不利益均屬其讓步之結果，兩造當事人即均應受該契
27 約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，
28 更就和解前之法律關係再行主張。查系爭3棟房屋為參加人於
29 81年間所興建，登記為上訴人及洪茂生共有，應有部分各為2
30 分之1，惟參加人前以其為系爭3棟房屋之實質所有權人，業已
31 終止其與上訴人、洪茂生間借名登記契約為由，向新北地院起

01 訴請求上訴人及洪茂生將系爭3棟房屋之所有權移轉登記予參
02 加人（案列102年度訴字第447號），經該院於103年3月17日判
03 決參加人勝訴，上訴人不服，向本院提起上訴（案列103年度
04 上易字第539號），嗣上訴人與參加人於同年4月10日成立和
05 解，系爭和解書第1條至第3條依序約定：「上開房屋（即系爭
06 3棟房屋，下同）甲方（即參加人，下同）同意贈與乙方（即
07 上訴人，下同），甲方不再主張借名登記」、「甲方同意撤回
08 臺灣新北地方法院102年度訴第447號起訴案件」、「上開房屋
09 所有之收益，雙方同意仍由甲方取得」等語，參加人並撤回上
10 開事件之起訴，為兩造所不爭執，業如前述。綜合上開約定以
11 觀，系爭和解書顯係上訴人與參加人為解決系爭3棟房屋應有
12 部分各2分之1之借名登記契約及所有權等爭議而互相讓步，將
13 雙方就系爭3棟房屋所得主張之權利、應負擔之義務，化約為
14 系爭和解書之內容，以終局解決上訴人與參加人因此所生之各
15 項爭議，堪認上訴人與參加人有以系爭和解書之內容作為解決
16 上訴人與參加人間就系爭3棟房屋之所有爭執，而互相表示意
17 思一致，該和解書之法律性質應屬私法上和解契約。揆諸前開
18 說明，在系爭和解未經依法撤銷或證明有無效事由前，兩造均
19 應受該契約之拘束，不容事後翻異而為相反主張。

20 七次按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
21 其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。故物
22 之所有權以占有、使用、收益、處分為其內容，且使用、收益
23 通常又非占有標的不能實現；而民法第765條所稱「收益」，
24 係指天然孳息與法定孳息，後者如出租所有物而收取租金屬
25 之。又解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之
26 辭句，民法第98條亦有明定。故解釋當事人之契約，應於文義
27 上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契
28 約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其
29 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所
30 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事
31 人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不

01 得拘泥字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高
02 法院39年台上字第1053號判例、106年度台上字第40號判決意
03 旨參照）。上訴人主張：伊及洪茂生為系爭000房屋之共有
04 人，且系爭和解書約定系爭000房屋所有之收益由參加人取
05 得，伊則取得該屋之管理權，惟參加人未徵得伊同意即擅自出
06 租該屋予被上訴人，對伊不生效力，被上訴人為無權占有等
07 語，惟為被上訴人所否認，被上訴人並以前詞置辯。因此，被
08 上訴人既向參加人承租使用系爭000房屋，參加人就該屋是否
09 有占有之正當權源，自應就上訴人與參加人於成立和解時，是
10 否曾明示或默示約定參加人保留占有、使用、收益該屋以取得
11 租金給付之權利，依雙方成立和解契約當時之一切情狀，詳加
12 解釋，以探求雙方立約時真意之必要。經查：

13 (一)系爭3棟房屋為參加人於81年間所興建，於82年3月2日登記為
14 上訴人及洪茂生共有，應有部分各為2分之1，為兩造所不爭
15 執，業如前述。另洪茂生於000年00月00日出具證明書載明：
16 「本人（即洪茂生）證明房屋座落新北市○○區○○路000
17 號、000號、000前揭房屋自建立以來（約民國81年）在父親洪
18 財義（即參加人）有生之年，皆由父親使用及出租並收取租
19 金」等旨，有證明書1件在卷可查（見原審卷第125頁），而參
20 加人亦已登記取得洪茂生就系爭000號房屋之應有部分2分之
21 1，有建物登記謄本1件附於新北地院107年度板司調字第299號
22 民事卷可憑（見該卷第103頁）。

23 (二)又參加人以其為系爭3棟房屋之實質所有權人，業已終止其與
24 上訴人、洪茂生間借名登記契約為由，向新北地院起訴請求上
25 訴人及洪茂生將系爭3棟房屋之所有權移轉登記予參加人（案
26 列102年度訴字第447號），經該院判決參加人勝訴，上訴人不
27 服，向本院提起上訴（案列103年度上易字第539號）後，始與
28 參加人成立和解，並於系爭和解書第1條至第3條依序約定：
29 「上開房屋（即系爭3棟房屋，下同）甲方（即參加人，下
30 同）同意贈與乙方（即上訴人，下同），甲方不再主張借名登
31 記」、「甲方同意撤回臺灣新北地方法院102年度訴第447號起

訴案件」、「上開房屋所有之收益，雙方同意仍由甲方取得」等旨，嗣參加人依約撤回上開事件之起訴，亦如前述。再證人即參加人之堂兄與系爭和解書之見證人洪茂森於另案結證稱：參加人與上訴人父子互告，讓伊覺得很沒面子，伊有天去找參加人聊天，參加人問伊和解好不好，伊說這樣最好，不然會被別人笑，這麼大歲數了，又不是被別人佔去，後來參加人想通了，才找伊去作和解書的見證人，參加人知道簽這份和解書就是官司要和解，他那天神智很清楚，有說訴訟要撤銷，也有簽撤銷訴訟的書狀，另外有簽1張要分給小孩財產的書面等語（見本院103年度上易字第539號卷第83至85頁），足見參加人原起訴主張系爭3棟房屋係借名登記於上訴人及洪茂生名下，在取得該案第一審勝訴判決後，經親友勸說始同意將系爭3棟房屋應有部分各2分之1贈與上訴人，但仍保留系爭3棟房屋之收益權限，堪以認定。

(三)再證人即參加人之女洪美惠於另案結證稱：系爭3棟房屋係由參加人出資興建，所有房租收入都是參加人的，伊等有去幫忙收租交給參加人，當時參加人叫伊去貼紅單出租，都是由參加人決定出租給誰、租金為何，至今還是由參加人收取租金等語（見新北地院102年度訴字第447號卷一第78頁），證人即參加人之子洪明傑於另案結證稱：系爭3棟房屋是伊父出資興建，房屋修繕、出租都是由伊父管理等語（見同上卷二第78頁），洪茂生於000年00月00日亦出具系爭證明書載明系爭3棟房屋自興建後，皆由參加人使用、出租並收取租金，如前述。而上訴人於另案自承：82年至95年間，有時候由伊，有時候由洪茂生去收取租金，收租後再交給參加人，參加人怕伊將房屋賣掉，所有權狀都是由參加人保管等語（見同上卷一第80頁、卷二第142頁），且對系爭000號、000號房屋之原租約屆滿後，即自行出租他人，未將租金交付參加人一節不爭執（見新北地院107年度訴字第1969號卷二第239頁），堪認系爭3棟房屋之使用、收益向來均由參加人為之，且參加人確有擔心上訴人擅自處分、收取系爭3棟房屋租金之疑慮。

01 (四)本院綜合上情，並參酌系爭000房屋為參加人所興建，洪茂生
02 同意參加人使用、出租該屋並收取租金，且參加人於簽訂系爭
03 和解書時已高齡84歲，身體狀況不佳（見新北地院107年度訴
04 字第1969號卷一第33頁，診斷證明書），而證人洪茂森、陳玉
05 珍於另案均結證稱參加人於簽訂系爭和解書當天，亦請陳玉珍
06 當場撰寫財產分配書等情（見本院103年度上易字第539號卷第
07 84、85、88頁），認系爭000房屋既為參加人所興建並收取租
08 金，且新北地院102年度訴字第447號已判決參加人勝訴，足見
09 參加人於簽訂系爭和解書時雖同意將該屋應有部分2分之1贈與
10 上訴人，然為求晚年生活保障，乃約定保留該屋之使用、收益
11 權，要屬無疑，否則，雙方即無特約系爭和解書第3條之必
12 要。又物之所有權係以占有、使用、收益、處分為其內容，且
13 使用、收益皆以占有標的為必要，而民法第765條所稱「收
14 益」，在法定孳息方面，包括出租所有物而收取租金，業如前
15 述，則系爭和解書第3條雖僅約定「房屋所有之收益」由參加
16 人取得，並不因其約定之名稱為「收益」而改變參加人得占
17 有、出租該屋而取得租金之性質，自難遽以系爭和解書第3條
18 所用之文字而認定雙方已約定參加人拋棄出租系爭000房屋之
19 權利，或參加人僅得「收益」，而無占有、出租該屋之權。因
20 此，雙方當時立約真意應為參加人雖將系爭000房屋應有部分2
21 分之1贈與上訴人，但在參加人有生之年，參加人仍保有占
22 有、收益該屋而收取租金之權，如此解釋始符合雙方成立系爭
23 和解書之真意。否則，如認上訴人始有管理、出租系爭000房
24 屋之權限，則在上訴人怠於出租，或賤價出租，或自行使用，
25 甚至廢棄該屋不用之情形，即形同參加人無法取得該屋收益之
26 不公平現象，殊非參加人簽訂系爭和解書之本意，亦與事理顯
27 然不符。況參加人當時若知悉和解後即不得自行出租系爭000
28 房屋，甚至有無法取得收益（租金）之可能，豈有在新北地院
29 判決其勝訴後，仍與上訴人成立和解，將該屋之應有部分2分
30 之1贈與上訴人之可能？

31 (五)綜上所述，被上訴人辯稱參加人依系爭和解書之約定，有權出

01 租系爭000房屋一節，堪以採信。上訴人主張：伊及洪茂生為
02 系爭000房屋之共有人，且系爭和解書約定該屋之收益由參加
03 人取得，伊則取得該屋之管理權，參加人未徵得伊同意即擅自
04 出租該屋予被上訴人，對伊不生效力云云，乃拘泥於系爭和解
05 書所用之文字，未斟酌雙方締約時之真意，並非可採。

06 (六)另上訴人雖主張新北地院104年度訴字第2255號、107年度訴字
07 第1969號民事判決已認定系爭和解書簽立後，參加人僅取得系
08 爭000房屋之收益權，伊則取得管理權等語，惟查新北地院104
09 年度訴字第2255號判決之原告為參加人，被告為訴外人億昇利
10 實業有限公司、國洺企業有限公司，與本件當事人並非同一；
11 而參加人與上訴人於新北地院107年度訴字第1969號判決後，
12 均向本院提起上訴（案列108年度上字第1253號），目前尚在
13 審理中，本院自不受上開判決之拘束，併予敘明。

14 八、末按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
15 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之
16 虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
17 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人
18 全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明
19 文。又民法第767條第1項前段規定之所有物返還請求權，須以
20 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之
21 人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。再
22 基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當
23 事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將
24 其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人
25 同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所
26 受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有
27 連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性係屬二事；換言
28 之，占有連鎖，為多次連續的有權源占有，倘物之占有人與移
29 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關
30 係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其
31 與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖，物之占有人基於

占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源（最高法院101年度台上字第224號、110年台上字第606號判決意旨參照）。上訴人主張：伊及洪茂生為系爭000房屋之共有人，參加人未徵得伊同意即擅自出租該屋予被上訴人，對伊不生效力，被上訴人無權占有該屋，伊自得依民法第767條第1項、第821條規定，請求被上訴人遷讓返還該屋予全體共有人等語，惟為被上訴人所否認，被上訴人並以前詞置辯。經查：

(一)系爭000房屋為參加人所興建，登記為上訴人及洪茂生共有，應有部分各為2分之1，惟洪茂生同意參加人使用、出租該屋並收取租金，嗣參加人與上訴人訂立系爭和解書，參加人同意不再主張借名登記，並將該屋應有部分2分之1贈與上訴人，但參加人仍保有占有、收益該屋而收取租金之權，業如前述，則參加人本於系爭和解契約而占有該屋，自具有正當權源，而參加人又將該屋出租予被上訴人，並同時將其對於該屋之占有移轉予被上訴人，被上訴人基於「租賃關係」自參加人取得占有，揆諸前揭說明，被上訴人自取得占有該屋之正當權源，成立占有連鎖而屬有權占有。

(二)因此，被上訴人占有系爭000房屋，並非無正當權源，上訴人自不得依民法第767條第1項、第821條規定，請求被上訴人將該屋遷讓返還予共有人全體云云，亦非可採。

九綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求被上訴人將系爭000房屋遷讓返還予共有人全體，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，及駁回其假執行之聲請，洵屬正當。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十一據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第86條第1項但書，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 28 日

02 民事第二庭

03 審判長法 官 陳容正

04 法 官 劉素如

05 法 官 李昆曄

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
10 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
11 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
12 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

15 書記官 李華倫