

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1008號

上訴人 賴東輝

被上訴人 陳明輝

陳明智

前二人共同

訴訟代理人 楊肅欣律師

被上訴人 張月英

陳雅萍

黃信欽

上列當事人間請求返還共有物等事件，上訴人對於中華民國112年5月31日臺灣新竹地方法院111年度訴字第762號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮及追加，本院於113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款、第256條、第262條第1項、第4項分別定有明文。經查：

(一)上訴人於原審起訴請求被上訴人（下分稱姓名）應將門牌號

01 碼新竹縣○○市○○街000號房屋（即新竹縣○○市○○段0
02 00建號建物），騰空遷讓返還返還上訴人及全體共有人（見
03 原審卷第283頁）；嗣於本院審理中，聲明請求被上訴人應
04 將門牌號碼新竹縣○○市○○街000號房屋（即新竹縣○○
05 市○○段000建號建物及其增建物〈臺灣新竹地方法院110年
06 度司執字第22014號執行事件《下稱系爭執行事件》暫編為0
07 000建號〉，下合稱系爭房屋）騰空遷讓返還返還上訴人及
08 全體共有人（見本院卷第327至328頁），乃更正事實上之陳
09 述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

10 (二)上訴人於原審以陳明輝、陳明智、陳雅萍（下合稱陳明輝等
11 3人）無權占有系爭房屋為由，應自民國111年1月7日起至遷
12 讓返還系爭房屋之日止，依序按月給付不當得利各新臺幣
13 （下同）1萬2500元、1萬2500元、2萬5000元予上訴人（見
14 原審卷第283頁）。上訴人於本院審理中，於113年5月14日
15 言詞辯論期日撤回請求陳雅萍騰空遷讓返還系爭房屋之起訴
16 （見本院卷第330頁），陳雅萍於上開筆錄送達之日起10日
17 內未提出異議，視為同意撤回。又上訴人就陳明輝等3人各
18 給付不當得利1萬2500元、1萬2500元、2萬5000元之起日，
19 減縮自111年1月12日起，陳雅萍給付不當得利之迄日，減縮
20 至112年11月10日止（見本院卷第446頁），乃減縮應受判決
21 事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。是該撤回及減
22 縮部分已脫離繫屬，非本件裁判範圍。

23 (三)上訴人於本院審理中，主張陳明輝、陳明智、陳雅萍應按月
24 給付不當得利之數額實為1萬4913元、1萬4913元、2萬9826
25 元，追加請求陳明輝、陳明智（下合稱陳明輝等2人）、陳
26 雅萍自111年1月12日起，陳明輝等2人至遷讓返還系爭房屋
27 之日止、陳雅萍至112年11月10日止，按月給付2413元、241
28 3元（1萬4913元-1萬2500元=2413元）、4826元（2萬9826
29 元-2萬5000元=4826元）（見本院卷第446頁），係本於上訴
30 人主張陳明輝等3人無權占有系爭房屋所由生之同一基礎事
31 實，且係擴張應受判決事項之聲明，核符上開規定，亦應准

01 許。

02 二、張月英、陳雅萍、黃信欽（下合稱張月英等3人）經合法通
03 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
04 各款情形，爰依被上訴人聲請，就張月英等3人部分，由其
05 一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、上訴人主張：伊於110年12月1日經由系爭執行事件，拍定原
08 為訴外人陳明宏之繼承人張凱綦、陳昕（下合稱張凱綦等2
09 人）共同共有之系爭房屋所有權應有部分（下稱應有部分）
10 3分之1，並於111年1月12日領得不動產權利移轉證書，而與
11 陳明輝等2人共有系爭房屋，應有部分為各3分之1。惟陳明
12 輝等2人與張月英共同居住於系爭房屋，又陳雅萍、陳明輝
13 等2人先後自111年1月12日起至112年11月9日止、自112年11
14 月10日起迄今，未經伊同意，逕將系爭房屋1樓出租予黃信
15 欽占有使用迄今，是被上訴人均無權占有系爭房屋，且陳明
16 輝等3人受有相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條
17 第1項、第821條、第179條規定，求為命(一)陳明輝等2人、張
18 月英、黃信欽（下合稱陳明輝等4人）騰空遷讓返還系爭房
19 屋予上訴人及全體共有人；(二)陳明輝、陳明智、陳雅萍自11
20 1年1月12日起，陳明輝等2人至遷讓返還系爭房屋之日止、
21 陳雅萍至112年11月10日止，按月給付上訴人各1萬4913元、
22 1萬4913元、2萬9826元之判決。

23 二、張月英等3人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
24 明或陳述。陳明輝等2人則以：系爭房屋及坐落之新竹縣○
25 ○市○○段000地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合
26 稱系爭房地）原為訴外人即伊等及陳明宏之父陳斌海所有，
27 作為陳斌海及其配偶張月英、子女即伊等、陳明宏、陳雅萍
28 （下合稱陳明輝等5人）共同居住使用，陳斌海於92年7月18
29 日將系爭房屋贈與予伊等及陳明宏共有，應有部分各3分之
30 1，並由陳斌海出租系爭房屋1樓收取租金，其後陳斌海於10
31 6年9月27日死亡，陳明輝等5人仍維持現狀繼續使用，並出

01 租系爭房屋1樓收取租金，是伊等與陳明宏就系爭房屋存在
02 默示分管契約，此為上訴人知悉或可得而知，應受該默示分
03 管契約之拘束。伊等有權占有系爭房屋，上訴人請求伊等騰
04 空遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，為無
05 理由等語，資為抗辯。

06 三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
07 訴，並為訴之追加，其上訴及追加之訴聲明：(一)原判決關於
08 駁回上訴人後開第(二)至(五)項之訴部分廢棄。(二)陳明輝等4人
09 應騰空遷讓返還系爭房屋予上訴人及全體共有人。(三)陳明輝
10 自111年1月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上
11 訴人1萬2500元。(四)陳明智自111年1月12日起至遷讓返還系
12 爭房屋之日止，按月給付上訴人1萬2500元。(五)陳雅萍自111
13 年1月12日起至112年11月10日止，按月給付上訴人2萬5000
14 元。(六)（追加）陳明輝自111年1月12日起至遷讓返還系爭房
15 屋之日止，按月給付上訴人2413元。(七)（追加）陳明智自11
16 1年1月12日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人
17 2413元。(八)（追加）陳雅萍自111年1月12日起至112年11月1
18 0日止，按月給付上訴人4826元。陳明輝等2人均答辯聲明：
19 上訴及追加之訴均駁回。

20 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第145至
21 146頁，並依判決格式增刪修改文句)：

22 (一)陳斌海(陳明輝等2人、陳雅萍、陳明宏之父親、張月英之
23 配偶)原為系爭房地所有人，於92年7月18日以贈與為登記
24 原因，將系爭房屋所有權移轉登記予陳明輝等2人與陳明宏
25 (下合稱陳明宏等3人)共有，應有部分為各3分之1。陳明
26 宏於107年11月10日死亡，其繼承人張凱蓁等2人因繼承而公
27 同共有系爭房屋應有部分3分之1。有系爭房屋建物登記謄本
28 可稽(見本院卷第453至454頁)。

29 (二)陳斌海、陳明宏先後於106年9月27日、107年11月10日死
30 亡，由其等繼承人張月英、陳明輝等2人、陳雅萍、陳雅
31 芬、張凱蓁等2人繼承而共同共有系爭土地(所有權範圍：

01 全部)。有系爭土地登記謄本可稽（見本院卷第283至284
02 頁）。

03 (三)上訴人於110年12月1日經由系爭執行事件，拍定取得原為張
04 凱綦等2人共同共有之系爭房屋應有部分3分之1，於111年1
05 月12日領得不動產權利移轉證書，並於111年3月11日辦畢所
06 有權移轉登記。有不動產拍賣筆錄、不動產權利移轉證書、
07 送達證書、系爭房屋建物登記謄本可稽（見原審卷第51至53
08 頁、本院卷第285至286頁、第457至460頁），並經本院調取
09 系爭執行事件卷宗查閱屬實。

10 (四)黃信欽先後於110年11月9日、112年11月10日，各與陳雅
11 萍、陳明輝等2人簽訂租賃契約書，承租系爭房屋1樓，租賃
12 期間自110年11月10日起至112年11月10日止、112年11月10
13 日起至114年11月10日止。有租賃契約書影本可稽（見原審
14 卷第91至97頁、本院卷第267至277頁）。

15 五、本件兩造之爭點如下：

16 (一)上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋，陳明輝等4人應騰
17 空遷讓返還系爭房屋予上訴人及全體共有人，有無理由？

18 (二)上訴人請求陳明輝等3人給付相當於租金之不當得利，有無
19 理由？如為肯定，其數額若干？

20 六、茲就兩造爭點，說明本院之判斷如下：

21 (一)按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
22 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
23 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有
24 年所，縱部分共有人有未依應有部分比例占有、使用（包括
25 未占有）者，仍非不得認有默示分管契約之存在；又共有人
26 於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應
27 有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於明知或可得而
28 知之受讓人仍繼續存在（最高法院112年度台上字第2542號
29 判決參照）。再按所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情
30 事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈
31 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之

01 通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意
02 思表示（最高法院110年度台上字第2766號判決意旨參照）。

03 (二)陳明輝等2人與陳明宏就系爭房屋成立默示分管契約：

04 1.經查，陳雅萍於本院審理時到庭結稱：系爭房屋原為陳斌海
05 所有，作為陳斌海及其配偶張月英、伊及陳明輝等2人、陳
06 明宏共同居住；系爭房屋過戶給陳明宏等3人後，當時陳斌
07 海還健在，而且這是伊從小住到大的房屋，所以仍按照原使
08 用狀況繼續居住在系爭房屋，陳明宏等3人同意伊與張月英
09 共同居住於系爭房屋，沒有要求伊等搬出去；陳明宏結婚後
10 直至其107年間死亡為止，與其配偶邱佳敏（結婚2、3年後
11 離婚）、子女陳昕共同居住在系爭房屋，陳昕於陳明宏死亡
12 後，仍居住於系爭房屋一段時間，其後因患有思覺失調症而
13 至安養中心療養，張凱蓁則從未居住於系爭房屋；系爭房屋
14 2樓有3個房間，分別由張月英、陳明宏及陳昕使用；系爭房
15 屋3樓有3個房間，分別由伊及陳明輝等2人使用，後來伊搬
16 出去住，該房間仍保留伊的物品；系爭房屋4樓作為神明
17 廳、曬衣使用；陳斌海還健在時，就由陳斌海出租系爭房屋
18 1樓收取租金，陳斌海死亡後，系爭房屋1樓租金由張月英、
19 伊、陳明輝等2人、陳明宏、陳雅芬均分，陳明宏死亡後，
20 伊將應分給陳明宏的租金支付陳昕之安養中心的費用等語
21 （見本院卷第393至398頁）。其次，原法院民事執行處（下
22 稱原執行法院）於110年7月19日至系爭房屋執行查封程序，
23 訴外人即當時系爭房屋1樓之承租人李紅霞稱：伊向陳明輝
24 承租系爭房屋1樓，其他共有人住在樓上等語；原執行法院
25 於110年8月19日至系爭房屋測量履勘，張月英稱：系爭房屋
26 2樓以上為伊與共有人陳明輝等2人居住使用等語，有查封筆
27 錄、執行筆錄可稽（見本院卷第451至452頁、第455頁）。
28 本院審酌陳雅萍於00年0月00日出生後即設籍居住於系爭房
29 屋，有其個人戶籍資料為憑（見原審卷第335頁），對於系
30 爭房屋之使用情形當知之甚詳，且陳雅萍關於系爭房屋使用
31 狀況之陳述，核與李紅霞、張月英於系爭執行事件陳述大致

01 相合，是陳雅萍上開陳述，堪為可採。又陳明輝等2人於本
02 院審理中，關於陳明宏及陳昕使用系爭房屋之狀況更正如陳
03 雅萍所述（見本院卷第398頁），是上訴人徒以陳雅萍為本
04 件當事人之一，且與陳明輝等2人陳述互有出入為由，謂陳
05 雅萍所述並不可信云云，自無可採。

06 2.依陳雅萍上開所述，可知系爭房屋原為陳斌海所有（見兩造
07 不爭執事項(一)），作為陳斌海及其配偶及子女即陳明輝等5
08 人共同居住使用，並由陳斌海出租系爭房屋1樓收取租金，
09 嗣陳斌海於92年7月12日將系爭房屋所有權移轉登記予陳明
10 宏等3人分別共有，其等均持續維持現狀，即系爭房屋1樓出
11 租、系爭房屋2至4樓居住使用。其次，陳明宏等3人自92年7
12 月12日起分別共有系爭房屋，迨至上訴人111年1月12日領得
13 不動產權利移轉證書（見兩造不爭執事項(三)），將近18年又
14 6個月，期間陳明宏於103年6月4日與張凱蓁結婚，而各共有
15 人即陳明宏等3人及陳斌海、張月英、陳雅萍仍持續維持原
16 狀，各自使用系爭房屋之一定位置，張凱蓁未曾出現及居住
17 於系爭房屋等節，業據陳雅萍陳述明確（見本院卷第395、3
18 97頁），足見陳明宏於107年11月10日死亡（見兩造不爭執
19 事項(一)）後，陳昕仍居住於系爭房屋，張凱蓁則未爭執被上
20 訴人合法占有系爭房屋。綜據前開事證，系爭房屋之共有人
21 即陳明宏等3人對於他共有人之使用、收益及各自占有系爭
22 房屋之特定位置，均容忍肯認，未予干涉，並同意由陳斌海
23 出租系爭房屋1樓收取租金，張月英、陳雅萍繼續使用系爭
24 房屋2、3樓房間，而就系爭房屋默示成立分管契約，同意各
25 共有人及陳斌海、張月英、陳雅萍維持現狀繼續使用系爭房
26 屋，堪以認定。是依系爭房屋分管契約約定，陳明宏等3人
27 同意陳斌海出租系爭房屋1樓並收取租金，是上訴人主張：
28 系爭房屋所有權移轉登記予陳明宏等3人共有後，仍由非共
29 有人之陳斌海出租系爭房屋1樓並收取租金，可見系爭房屋
30 未存在分管契約云云，即無可取。陳明宏等3人就系爭房屋
31 成立分管契約，張凱蓁為陳明宏之繼承人（見兩造不爭執事

01 項(一))，當受該分管契約之拘束。上訴人主張：張凱綦未同
02 意系爭房屋1樓之管理方式，且與陳昕均未受領系爭房屋1樓
03 之租金，是陳明宏死亡後，不可能存在分管契約云云，亦無
04 可採。

05 (三)上訴人應受系爭房屋默示分管契約之拘束：

06 經查，原執行法院於系爭執行事件拍賣張凱綦等2人共同共
07 有系爭房屋應有部分3分之1，並於110年10月26日拍賣公告
08 附表「使用情形」欄記載：「一、本院民國110年7月19日查
09 封時，債務人不在場，據在場承租人表示本件建物（即系爭
10 房屋）除1樓由共有人出租外，其餘由共有人自住……；嗣
11 於本院110年8月19日測量履勘時，在場之第三人表示為債務
12 人親屬，建物2樓以上由共有人居住使用，以上等情，本院
13 不為實體認定，請投標人自行注意查證。二、本件建物坐落
14 之基地非本件拍賣範圍，使用該地號之法律關係不明，拍定
15 後應自行解決相關法律問題。又本件不動產係拍賣應有部
16 分，惟共有人間有無分管約定不明，拍定後不點交」（見原
17 審卷第139頁），拍賣公告業已記載系爭房屋1樓係由共有人
18 出租、2樓以上係由共有人自住，請投標人自行注意查證等
19 語，而陳明輝、陳雅萍、陳明智分別自00年0月0日、00年0
20 月00日、00年0月00日出生起即設籍居住於系爭房屋，有其
21 等個人戶籍資料為憑（見本院卷第461至462頁、原審卷第33
22 5頁），迄至上訴人於110年12月1日投標買受系爭房屋止，
23 其等業已居住系爭房屋逾40年以上，張月英為陳斌海之配偶
24 而居住於系爭房屋，則陳明輝等2人、陳雅萍、張月英共同
25 居住使用系爭房屋之事實，不唯鄰居可共見共聞，且拍賣公
26 告亦有記載共有人居住使用系爭房屋，可見該等事實，乃上
27 訴人得經通常之探訪查證即可得知，況上訴人自陳其為投資
28 而投標買受系爭房屋，且投標前業經審慎評估等語（見本院
29 卷第142頁），上訴人顯有相當智識能力查證被上訴人實際
30 占有、使用系爭房屋之情形，是以系爭房屋之分管情形應為
31 上訴人投標買受時所得知悉，應受分管協議之拘束。上訴人

01 主張其不受分管契約之拘束云云，亦無可採。

02 (四)陳明宏等3人就系爭房屋成立默示分管契約，並本於該分管
03 契約而同意各共有人及張月英居住使用系爭房屋，且出租系
04 爭房屋1樓，上訴人受上開分管契約之拘束，業如前述。其
05 次，陳明輝等2人自陳本於分管契約而同意陳雅萍以其名義
06 出租系爭房屋1樓予黃信欽等語（見本院卷第143頁），核與
07 系爭房屋分管契約約定共有人同意出租系爭房屋1樓乙節相
08 符，則陳雅萍、陳明輝等2人基此分管契約先後出租系爭房
09 屋1樓予黃信欽（見兩造不爭執事項(四)），此項出租行為對
10 於上訴人非不生效力，是則陳雅萍出租系爭房屋1樓、黃信
11 欽基於與陳明輝等2人簽訂之租賃契約而占有使用系爭房屋1
12 樓，均非無權占有系爭房屋1樓，則上訴人主張：陳雅萍無
13 權占有系爭房屋1樓，應給付相當於租金之不當得利；陳明
14 輝等3人無權出租系爭房屋1樓予黃信欽，則黃信欽為無權占
15 有系爭房屋1樓，應騰空遷讓返還系爭房屋云云（見本院260
16 至261頁），即為無理。再者，陳明輝等2人、張月英基於系
17 爭房屋分管契約而占有使用系爭房屋，非無權占有，則上訴
18 人請求陳明輝等2人、張月英騰空遷讓返還系爭房屋，陳明
19 輝等2人應給付相當於租金之不當得利，亦無理由。又陳明
20 輝等3人非無權占有系爭房屋，業經本院認定如前，則兩造
21 關於上訴人得請求陳明輝等3人給付相當於租金之不當得利
22 數額如何之爭點，本院即無再予論述之必要，併此敘明。

23 七、從而，上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179條規
24 定，請求(一)陳明輝等4人騰空遷讓返還系爭房屋予上訴人及
25 全體共有人；(二)陳明輝、陳明智、陳雅萍自111年1月12日
26 起，陳明輝等2人至遷讓返還系爭房屋之日止、陳雅萍至112
27 年11月10日止，按月給付上訴人各1萬2500元、1萬2500元、
28 2萬5000元，為無理由，不應准許。原審就上開部分，為上
29 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不
30 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。上訴人追加之
31 訴，依民法第179條規定，請求陳明輝、陳明智、陳雅萍自1

01 11年1月12日起，陳明輝等2人至遷讓返還系爭房屋之日止、
02 陳雅萍至112年11月10日止，按月給付上訴人各2413、2413
03 元、4826元，為無理由，應予駁回。

04 八、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
08 第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第78條，判
09 決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

11 民事第二十四庭

12 審判長法官 陳心婷

13 法官 楊雅清

14 法官 郭俊德

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 具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
20 資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
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

24 書記官 江珮菱