

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第373號

原告 陳呂月花

兼

訴訟代理人 陳信忠

共同

訴訟代理人 廖本揚律師

被告 陳詹謹

訴訟代理人 陳勇志

被告 陳樂杰

法定代理人 杜莉虹

兼 上一人

訴訟代理人

兼 被告 陳冠旭

被告 林麗齡

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000巷00號房屋（含附圖所示編號A之鐵皮增建物）騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣37,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告林麗齡經合法通知，無正當理由而未於最後言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷二第5頁），由其一造辯論而為判決。

01 二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變
03 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
04 訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1
05 項但書第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明第
06 1項原為：「被告應自坐落桃園市○○區○○段0○○地號
07 土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○里00號房屋遷出，並
08 將前開土地及房屋騰空返還予原告及其他共有人」（見本院
09 卷一第3頁），嗣經本院會同桃園市龜山地政事務所現場履
10 勘測繪後，於民國114年1月15日言詞辯論期日變更上開訴之
11 聲明為：「被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000
12 巷00號房屋〈下稱系爭房屋〉（含桃園市龜山地政事務所收
13 件日期文號113年7月16日山測法字第008300號土地複丈成果
14 圖〈下稱附圖〉所示編號A鐵皮增建物）騰空遷讓返還予原
15 告及其他全體共有人」（見本院卷二第4頁背面）。就土地
16 部分之請求，核為減縮應受判決事項之聲明，應予准許；就
17 房屋部分之請求，僅係更正重編後之門牌號碼，並依測繪結
18 果更正聲明，核屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更，併此
19 敘明。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：系爭房屋為未辦保存登記建物，由訴外人陳桂
22 （82年5月4日歿）興建並原始取得所有權，嗣由伊、被告陳
23 詹謹、陳冠旭、其他繼承人及再轉繼承人繼承取得所有權
24 （陳桂之繼承系統表如附件所示），原告就系爭房屋之應有
25 部分比例合計為共同共有20000/100000。又系爭房屋一側有
26 如附圖所示之鐵皮增建物（下稱系爭鐵皮增建），已因附合
27 成為系爭房屋之一部分。系爭房屋全體共有人間未定有分管
28 協議，詎陳詹謹、陳冠旭及其親屬即被告林麗齡、陳樂杰等
29 人竟擅自更換門鎖並占有使用系爭房屋之全部（含系爭鐵皮
30 增建），乃無權占有，自應返還予全體共有人，爰依民法第
31 767條第1項、第821條之法律關係，提起本件訴訟等語，並

01 聲明：(一)如主文第1項所示；(二)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：系爭房屋為陳桂及其長子訴外人陳坤彬（已歿）
04 共同出資興建，原告並無所有權及事實上處分權。縱認原告
05 為所有權人或事實上處分權人，於原告繼承系爭房屋之前，
06 全體共有人就陳坤彬使用系爭房屋之實況不曾提出異議，應
07 已有默示同意陳坤彬及其親屬（即被告）使用之意思表示，
08 原告亦應繼承該等容認之義務。且伊持續居住系爭房屋至
09 今，乃系爭房屋之占有人，依民法第943條第1項規定，推定
10 有適法之權利。又系爭房屋修繕均由被告負擔，原告未曾出
11 資修繕，其在陳桂在世時從未奉養，亦從未上香祭祀先祖，
12 未盡子孫之義務，其請求乃權利濫用。另系爭鐵皮增建並未
13 附合成為系爭房屋之一部，原告不得請求伊騰空遷讓返還系
14 爭鐵皮增建等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之
15 聲請均駁回。

16 三、得心證之理由：

17 原告主張伊為系爭房屋之共有人，被告無權占有系爭房屋，
18 應將系爭房屋騰空遷讓返還予全體共有人等節，為被告所否
19 認，並以前詞置辯，是本件之爭點應為：(一)原告是否為系爭
20 房屋之共有人？(二)系爭鐵皮增建是否已附合成為系爭房屋之
21 一部？(三)被告就系爭房屋有無占有權源？原告請求被告騰空
22 遷讓返還系爭房屋予全體共有人，有無理由？茲分述如下：

23 (一)原告確為系爭房屋之共有人：

24 1.按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為
25 而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法
26 律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不
27 待登記即原始取得其所有權（最高法院109年度台上字第176
28 9號判決意旨參照）。次按房屋稅向房屋所有人徵收之，為
29 房屋稅條例第4條第1項前段所明定。所稱之房屋所有人，指
30 已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋處分權
31 人，是房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，惟稅籍

01 資料及相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所有權或
02 事實上處分權之佐證。故於未辦保存登記之建物，因無所有
03 權登記資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義務人登
04 記資料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常及大部分
05 情形，亦係房屋之所有權人或事實上處分權人，始願意及需
06 負擔該房屋之繳稅義務，故房屋納稅義務人誰屬，亦應可作
07 為該房屋所有權人或事實上處分權人之認定參考。

08 2.原告主張系爭房屋為陳桂興建並原始取得所有權；被告則抗
09 辯系爭房屋係由陳桂及其長子陳坤彬共同出資興建等語。兩
10 造固對陳坤彬有無出資興建系爭房屋有所爭執，然就陳桂為
11 出資興建之人乙節則無爭執，足認陳桂確因出資興建系爭房
12 屋，而原始取得系爭房屋所有權。又陳桂於82年5月4日死
13 亡，其繼承人包含訴外人陳家藤在內，嗣陳家藤於89年2月1
14 1日死亡，繼承人為原告等節，有原告所提親屬系統表及戶
15 籍謄本在卷可稽（見本院卷一第178頁暨背面、第180至222
16 頁）。且原告現登記為系爭房屋之納稅義務人之一，其持分
17 比率為20000/100000等節，亦有桃園市政府地方稅務局房屋
18 稅籍證明書在卷可憑（見本院卷一第49頁）。綜合參酌陳家
19 藤為陳桂之繼承人之一、原告復為陳家藤之繼承人，及原告
20 現登記為系爭房屋納稅義務人之一等客觀事實，應足推認原
21 告確因繼承取得系爭房屋之所有權，而為系爭房屋之共有
22 人。被告空言辯稱原告並非系爭房屋之共有人云云，難認有
23 據。

24 (二)系爭鐵皮增建已附合成為系爭房屋之一部：

25 按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
26 得動產所有權，民法第811條定有明文。又動產附合於不動
27 產，而歸不動產所有人取得所有權者，須以動產因附合而成
28 為不動產之重要成分為要件，所謂成為不動產之重要成分，
29 係指此種結合具有固定性、繼續性，而未成為另一獨立之定
30 著物而言(最高法院86年度台上字第723號判決意旨參照)。
31 經查，系爭鐵皮增建係附連於系爭房屋之一側，與系爭房屋

01 之外牆、側門相連，現作為晾曬衣物、置放雜物使用，有現
02 場照片附卷可參（見本院卷一第172至175頁）。系爭鐵皮增
03 建既已緊密結合於系爭房屋，具有固定性及繼續性，且其功
04 能僅作為住戶通行及置放雜物之用，尚不具單獨使用之價
05 值，參諸前揭規定及說明，自堪認系爭鐵皮增建業已附合成
06 為系爭房屋之重要成分，而由系爭房屋所有權人取得所有
07 權。

08 (三)被告就系爭房屋並無占有權源，原告請求被告騰空遷讓返還
09 系爭房屋予全體共有人，為有理由：

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 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
12 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
13 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。而以無權
14 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物所有
15 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於
16 被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，
17 係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請
18 求為有理由（最高法院72年台上字第1552號判決參照）。本
19 件原告為系爭房屋之共有人，業經本院認定如前，揆諸前揭
20 說明，自應由被告就其具占有權源之事實負舉證之責，被告
21 抗辯其依民法第943條第1項規定推定有適法之權利云云，應
22 有誤解。

23 2.次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收
24 益之權，惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物
25 之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未
26 經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即
27 屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其
28 妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台
29 上字第1818號、91年度台上字第1902號判決意旨參照）。復
30 按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協
31 議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同

01 協議訂定之，如未經共有人協議分管，共有人對共有物之特
02 定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共
03 有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人
04 得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用
05 部分（最高法院99年度台上字第1553號、87年度台上字第
06 1359號判決意旨參照）。又共有物分管契約，雖不以訂立書
07 面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，是指
08 土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者
09 而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為
10 一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院11
11 0年度台上字第39號判決意旨參照）；單純之沈默，與默許
12 同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單
13 純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使
14 用（最高法院105年度台上字第13號判決意旨參照）。

15 3.被告固辯稱：於原告繼承系爭房屋之前，全體共有人就陳坤
16 彬使用系爭房屋之實況不曾提出異議，應已有默示同意陳坤
17 彬及其親屬（即被告）使用之意思表示，原告亦應繼承該等
18 容認之義務云云。惟系爭房屋之歷任共有人縱使長期未請求
19 遷讓房屋，可能係因礙於宗親情誼、避免麻煩、缺乏處理能
20 力、或不知遭占用等原因，致未予干涉而沈默，揆諸前揭說
21 明，在無其他特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
22 時，尚難僅憑陳坤彬、被告長期占有使用系爭房屋未遭請求
23 遷讓之事實，即行推論歷任全體共有人已默示成立分管契約
24 或同意其使用系爭房屋。是被告上開抗辯，尚無足採。被告
25 既未舉證證明其有合法占有權源，則原告請求其騰空遷讓返
26 還系爭房屋予全體共有人，應有理由。

27 4.至被告另抗辯原告係權利濫用云云，惟按權利之行使，不得
28 違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1
29 項定有明文。上開條文旨在限制權利人行使權利，專以損害
30 他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
31 益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制

01 (最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照)。是權
02 利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀
03 上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是
04 以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱
05 因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。
06 被告未能舉證證明其具占有權源，原告依民法相關規定請求
07 遷讓房屋，本屬共有人之正當權利行使，難認係以損害被告
08 為主要目的。至原告有無奉養、祭祀先祖，或有無出資修繕
09 系爭房屋，均不影響其得本於系爭房屋共有人地位行使之權
10 利。是被告辯稱原告之請求為權利濫用云云，亦無理由。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，
12 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予全體共有人，為有理由，
13 應予准許。

14 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
15 第436條第2項、第389條第1項第3款規定，就被告敗訴部分
16 依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項適用第392條第2
17 項規定，依職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
19 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

22 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

29 書記官 楊上毅

30 附圖：桃園市龜山地政事務所收件日期文號113年7月16日山測法
31 字第008300號土地複丈成果圖

01 附件：陳桂之繼承系統表