# 臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第550號

原　　告　基泰建設股份有限公司
法定代理人　陳世銘
訴訟代理人　劉炳烽律師
複代理人　王舒宣
被　　告　闕蘇慶娥
兼
訴訟代理人　闕大坤
被　　告　闕忠慰
　　闕平和
　　闕羅月嬌
　　闕世安
前　列二人
訴訟代理人　闕世杰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110 年1 月22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。

訴訟費用新臺幣32,330元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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。民事訴訟法第436 條第2 項、第255 條第1 項但書第2 款、第3 款、第256 條分別有明文。原告起訴聲明為（撤回部分不再贅載）：（一）被告闕蘇慶娥、闕大坤（以下與被告闕忠慰、闕平和及追加被告闕羅月嬌、闕世安合稱被告，若個別指稱則省略稱謂）應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）如「起訴狀附圖」所示A 部分騰空遷讓返還予原

告及其他全體共有人。（二）關忠尉應將系爭房屋如起訴狀附圖所示C 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（三）關平和應將系爭房屋如起訴狀附圖所示D 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（四）關蘇慶娥、關大坤應自民國104 年12月18日起按月給付原告及其他全體共有人新臺幣（下同）1 萬元。（五）關忠尉應自104 年12月18日起按月給付原告及其他全體共有人1 萬元。（六）關平和應自104 年12月18日起按月給付原告及其他全體共有人1 萬元。（七）願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院於109 年6 月10日現場履勘及經臺北市松山地政事務所派員測量後，原告於109 年9 月22日言詞辯論期日提出民事準備書狀追加關羅月嬌、關世安為被告（見本院卷一第374 頁、第377 頁至379 頁），並再於110 年1 月22日提出民事辯論意旨狀（見本院卷二第45頁至46頁）變更聲明為：

（一）關蘇慶娥、關大坤應將系爭房屋如附圖所示G 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。

（二）關忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。

（三）關平和應將系爭房屋如附圖所示D 、H 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。

（四）關羅月嬌、關世安應將系爭房屋如附圖所示B 、F 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。

（五）關蘇慶娥、關大坤應自104 年12月18日起至返還第1 項房屋日止，按月「各自」給付原告4,980 元。

（六）關忠慰應自104年12月18日起至返還第2項房屋日止，按月給付原告2,225元。

（七）關平和應自104 年12月18日起至返還第3 項房屋日止，按月給付原告11,105 元。

（八）關羅月嬌、關世安應自104 年12月18日起至返還第4項房屋日止，「各自」按月給付原告4,240 元。

（九）願供擔保，請准宣告假執行。

核原告係就被告應騰空遷讓返還之標的，依現場測量結果為更正事實上陳述。另原告起訴以闕世杰、闕世錤為被告，係以該2 人為附圖所示B 、F 部分之占有人，嗣經現場履勘後，乃撤回對非實際占有人之闕世杰、闕世錤之訴訟，並追加實際占有人闕羅月嬌、闕世安為被告。此部分追加之事實與原起訴之事實相同。又原告就闕平和占用部分增列部分，其追加部分與起訴之事實相同。另原告就請求金額之變更，分屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，以上與前開規定均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭房屋共有人，系爭房屋部分為被告分別占有居住使用，占用情形如附表一所示，而被告未經全體共有人同意，無法律上權源占用系爭房屋，原告得依民法第767 條、第821 條規定請求被告騰空遷讓，並將系爭房屋返還原告及全體共有人。縱認被告基於分管契約而使用系爭房屋，系爭房屋及所坐落土地業經另案分割共有物訴訟（臺灣高等法院108 年度重上更一字第10號）判決變價分割，則系爭房屋原共有關係即終止，被告已喪失占有系爭房屋之法律上原因。又被告各無權占用系爭房屋如附表一所示部分，獲有免支付使用房屋之代價而受有利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179 條規定請求被告按月返還自104 年12月18日起之不當得利，其金額如附表一「不當得利金額」欄所示。爰依民法第767 條第1 項前段、第821 條及第179 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如前述更正後聲明。

二、被告則為以下答辯，並均聲明：原告之訴駁回。

（一）闕蘇慶娥、闕大坤：系爭房屋有分管契約，其依分管契約使用附圖G 部分，放置雜物。

（二）闕忠慰：系爭房屋自興建完成時起即分由4 大房分管，並各自有獨立之出入門戶，其屬三房。原告雖為共有人，但其買受應有部分時，並未與賣方點交建物，即屬默認由現使用人繼續使用。附圖A 部分由其分管，但其已搬遷，目

前亦未放置物品。

（三）闕平和：其父親有4兄弟，系爭房屋有分管契約，其屬四房，附圖D、H部分由其分管，目前已未居住，但有放置物品。

（四）闕羅月嬌、闕世安：附圖B、F部分由其居住使用，系爭房屋自始即有分管契約，其為大房。共有人闕世杰同意闕羅月嬌及闕世安使用。

三、本院之判斷：

（一）原告主張其為系爭房屋共有人，系爭房屋部分為被告分別占有居住使用，占用情形如附表一所示等語。經查，原告就系爭房屋之應有部分為69,419/312,000，被告分別占有使用如附表一所示之部分，及其占用面積分別如附表一所示等情，有建物第登記一類謄本、勘驗筆錄、臺北市松山地政事務收件日期文號109年5月12日南港土字026700號土地複丈成果圖（即附圖）在卷可佐（見本院卷一第103頁至113頁、第259頁至260頁、第345頁），堪信為真實。

（二）原告請求被告各應將系爭房屋如附表一所示占用部分騰空遷讓，並將系爭房屋占用部分返還予原告及其他全體共有人，有無理由？

1.按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權（民法第818條參照），惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，未得其他共有人之同意，而就共有物之全部或特定部分為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人即得本於所有權之作用，請求除去其妨害或向全體共有人返還其占有部分。又按分管契約之成立，須由共有人全體共同協議訂定。以明示或默示之表示均無不可。實務上向來亦承認：倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年

所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年台上字第1377號、98年台上字第1087號判決參照）。惟共有人對於其他共有人占有管領共有物特定部分，有所容忍及不予干涉，仍屬單純之沈默。又單純之沈默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762 號判例）。是共有人對於其他共有人占有管領共有物特定部分，其容忍及不予干涉之沈默行為，得認為有與其他共有人成立默示分管契約之前提，當係奠基在共有人與其他共有人有實際上「劃定使用範圍」的積極行為，且其容忍不予干涉係相互為之之社會事實，蓋此方符合共有人應按其應有部分對於共有物為使用收益之基本精神。

2.經查，系爭房屋之部分格局為如附圖所示，其中E 部分為公廳、緊臨公廳左右兩側各2 房間即A 、B 、C 、D 部分依序為闕忠慰（三房）、闕羅月嬌、闕世安（大房）、二房、四房所使用。惟A 部分現為空房間，內無放置物品。另F 部分為闕羅月嬌、闕世安（大房）占有使用，G 部分為闕蘇慶娥、闕大坤（三房）占有使用，D 、H 部分為闕平和（四房）占有使用，至於D 部分南側之房屋已坍塌，該部分前為二房占有使用等情，此有附圖、勘驗筆錄、照片在卷可佐（見本院卷一第259 頁、第263 頁、第331 頁、第531 頁）。另系爭房屋建築完成日期為20年間，有建物登記謄本可佐（見本院卷一第27頁）。再依闕山林、闕山敏、闕山鎰、闕山鐘於昭和7 年（民國21年）訂立之合約書（下稱系爭合約書）內容（見本院卷一第483 頁至493頁），其中長房山林分得「749番地上北左畔大房護厝1間」、次房山敏分得「749番地上南右畔二房護厝1間」、三房山鎰分得「749番地上北左畔五宮護厝1間」、四房山鐘分得「749番地上南右畔五宮護厝1間」，其中「749番地」經對照土地登記謄本、日治時期台帳謄本（見本院

卷一第511頁至523頁），可知即為系爭房屋坐落土地臺北市○○區○○段○○段000地號土地，是以可認定闕山林等四大房於系爭房屋完成之隔年即以系爭合約書約定其分管使用內容，亦即北左畔大房護厝（即附圖B部分）、南右畔二房護厝（即附圖C部分）、北左畔五宮護厝（即附圖A部分）、南右畔五宮護厝（即附圖D部分）分別由闕山林、闕山敏、闕山鎡、闕山鐘管理使用，此部分堪信已有明示分管契約。此外，系爭房屋建築完成起迄今，房屋之北側如附圖F、G部分分別由大房及三房使用，南側如附圖H則由四房使用，另外二房則使用D部分南側之現已坍塌之房屋部分，上開情形已傳承二或三代，各房之子孫均依上開劃分範圍各自使用迄今，彼此互不干涉，有前揭勘驗筆錄及被告陳述各房歷代使用情形，且均相安無爭議可佐。堪信系爭房屋自闕山林、闕山敏、闕山鎡、闕山鐘為分管使用約定後，其後之歷代子孫均沿襲該約定，確有實際上「劃定使用範圍」的積極行為，且其彼此間有容忍不予干涉之社會事實，而有默示分管契約之存在。

3.原告主張縱系爭房屋共有人間有分管契約存在，系爭房屋業經臺灣高等法院於109 年4 月28日以108 年度重上更一字第10號判決變價分割，經判決變價分割後，原共有關係終止，被告等已喪失對系爭房屋之占有權源等語。按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂立之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是共有物經法院判決分割確定者，縱共有人於共有物分割之前訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，則原來共有人之占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因（最高法院109 年度台上字第2977號判決意旨參照）。而共有物分割之前所訂立分管契約，因分割共有物判決分割而失其效力者，係指該分割共有物「判決確定」者。本件系爭房屋經判決變價分割乙節，固有108 年度重上更一字第10號判決在卷可佐（見本院卷一第241 頁至25

6頁），然上開分割共有物判決業經上訴最高法院，尚未確定乙節，為原告所自陳，是既系爭房屋之分割訴訟未經判決確定，原告主張共有人間分管契約已失效等語，自非可採。

4.闕蘇慶娥、闕忠慰、闕平和占用權源部分：

按共有人合意成立分管契約後，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院109年度台上字第2031號判決意旨參照）。換言之，如受讓人於明知或可得而知分管契約存在之情形下，其受讓應有部分後，應受分管契約之拘束。經查，依系爭房屋之歷次異動索引（見本院卷一第411頁至463頁），系爭房屋之共有人（與本案有關部分）變動情形如附表二所示，其中闕蘇慶娥、闕忠慰、闕平和現為系爭房屋之共有人，此有系爭房屋建物登記第一類謄本可佐（見本院卷一第103頁至123頁），其應有部分由來如附表二「被告應有部分之由來」欄所示。另依原告陳報其歷次取得系爭房屋應有部分之過程，係自99年起至104年間先由闕世安贈與部分應有部分後，再分別向闕世安、闕世春、闕世錤（屬大房）、闕玉芳（屬二房）、陳金春、闕旭東、闕旭昇、闕仁宗、闕志宏、闕惠瑜（屬四房）、徐志明等人購買（見本院卷一第569頁）。其中徐志明之應有部分則係分別向闕大坤（屬三房）、闕文聰、闕正易、闕瑞裕、闕良輿、闕祝賢（屬二房）等人購買應有部分乙節，業如附表二所述。而原告係建設公司，其購買系爭房屋及所坐落之土地，係出於土地開發之目的，則衡情其購買前就系爭房屋之占用情形，應已有所調查，且前述出售應有部分之闕姓子孫基於買賣契約之附隨義務，應已明確向原告或徐志明等人告知闕姓各房就房屋之使用情形，則原告係於可得而知共有人間存在分管契約之情形下受讓應有部分，自應受前開分管契約之拘束。是闕蘇慶娥、闕忠慰、闕

平和因繼承（或買賣登記原因）而為系爭房屋之共有人，其等依前揭分管契約占有使用附圖G部分、A部分、D部分及H部分，即有正當權源，非屬無權占有。況闕忠慰現已未占用附圖A部分，業如前述，原告主張闕忠慰有附表一所示占用情形，亦非可採。

5.闕大坤、闕羅月嬌、闕世安占用權源部分：

按訂立分管契約之共有人均應受其拘束，共有人得依分管內容就共有物分管部分使用收益及管理，除分管契約另有特別約定外，共有人就分管部分自得為出租、出借，共有人並應受此出租或出借契約之拘束（最高法院102 年度台上字第2089號判決意旨參照）。經查，闕大坤、闕羅月嬌、闕世安現非系爭房屋之共有人，然闕世安、闕羅月嬌係經共有人闕世杰之同意借用，闕大坤係經共有人闕蘇慶娥之同意借用，此經闕世杰及闕大坤以訴訟代理人身份到庭陳述明確（見本院卷二第41頁至42頁），則共有人包括原告基於分管契約即應受該出借契約之拘束，是以其3 人就使用附圖G 部分、B 部分及F 部分，非屬無權占有。原告固主張依民法第820 條第1 項規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3 分之2 者，其人數不予計算。被告既未提出共有人過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合許逾3 分之2 同意使用之證明，不能認為係合法管理共有物之行為等語。惟共有人所訂立之分管契約，即為上開民法有關共有物管理之規定中之「契約另有約定」之情形，共有人就共有物之管理即應受分管契約之拘束，原告主張共有人須另符合共有人過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合許逾3 分之2 之規定，應有誤會。

6.綜上，依系爭房屋之分管契約，被告各有使用附表一所示部分之權源，原告行使所有權即應受分管契約之拘束，其本於所有權請求被告將占用部分騰空遷讓，並返還予原告

及其他全體共有人，並無理由。

（三）原告主張被告各占用系爭房屋如附表一所示部分，獲有免支付使用土地之代價而受有利益，致原告受有損害，原告自得請求被告按月返還自104 年12月18日起之不當得利，有無理由？

本件原告對系爭房屋行使所有權應受分管契約之拘束，業如前述，原告既不得本於所有權請求被告向全體共有人返還占用部分，自難認原告因系爭房屋遭被告占用而受有損害。從而，原告以被告占有系爭房屋如附表一所示部分，受有相當於租金之不當利益，致其受有損害為由，請求被告自104 年12月18日起（至返還占用部分之日止），按月返還如附表一「不當得利金額」欄所示金額之不當得利，為無理由。

四、從而，原告依民法第767 條第1 項前段、第821 條及第179 條規定，請求（一）闕蘇慶娥、闕大坤應將系爭房屋如附圖所示G 部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（二）闕忠慰應將系爭房屋如附圖所示A部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（三）闕平和應將系爭房屋如附圖所示D、H部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（四）闕羅月嬌、闕世安應將系爭房屋如附圖所示B、F部分騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。（五）闕蘇慶娥、闕大坤應自104年12月18日起至返還第1項房屋日止，按月各給付原告4,980元。（六）闕忠尉應自104年12月18日起至返還第2項房屋日止，按月給付原告2,225元。（七）闕平和應自104年12月18日起至返還第3項房屋日止，按月給付原告11,105元。（八）闕羅月嬌、闕世安應自104年12月18日起至返還第4項房屋日止，按月各給付原告4,240元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定訴訟費用額為32,330元（第一審裁判費4,850 元、測量費用27,480元），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　25　　日

內湖簡易庭　法　官　林銘宏

本件為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　許秋莉

附表一：

| | 被告 | 占用部分 | 占用面積（平方公尺，括號內為換算坪） | 不當得利金額 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 闕蘇慶娥、闕大坤 | 附圖G部分 | 148 （44.77 坪） | 9,961元（各4,980元） |
| 2 | 闕忠尉 | 附圖A部分 | 35（10坪） | 2,225元 |
| 3 | 闕平和 | 附圖D、H部分 | 165 （49.91 坪） | 11,105元 |
| 4 | 闕羅月嬌、闕世安 | 附圖B、F部分 | 126（38.115坪） | 8,480 元（各4,240 元） |
| | 不當得利計算式說明：<br>系爭房屋附近雅房租金行情每月每坪約1,000 元至2,000元，以最低每月每坪1,000 元計算，原告就系爭房屋之應有部分為69,419/312,000（見本院卷第109 頁），計算式：1,000 元x占用面積x 69,419/312,000＝不當得利金額。 | | | |

附表二：系爭房屋之各房（部分）共有人變動情形

| | | 後續移轉情形 | | 被告應有部分之由來 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 大房（闕山林）39年4 月11日 | 99年7月30日分割繼承：闕壯進、闕 | 1.闕世安分別於99年8 月16日、99年8 月23 | 闕羅月嬌及闕世安分別為闕世杰及闕世錁 | 本院卷一（下 |

（續上頁）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 第1 次登記：<br>闕山林 | 建長、闕壯漢（上3 人大房長男闕河水之子）、闕世杰、闕世安、闕世錤、闕世春（上4 人大房次男闕河萬之子） | 日贈與及買賣原因移轉應有部分予基泰公司。<br>2.闕世春分別於99年9月17日贈與及買賣原因移轉應有部分予基泰公司。<br>3.闕世錤於103 年5 月29日買賣原因移轉部分應有部分予基泰公司。 | 之母及兄弟，闕世杰及闕世錤之應有部分係繼承（代位被繼承人闕河萬）而來。 | 同）<br>P411、<br>P433、<br>P435、<br>P437 |
| 2 | 二房（闕山敏）<br>74年1月17日<br>繼承登記：<br>闕河平<br>闕俊成<br>闕玉芳<br>闕紹興 | 1.闕河平部分：93年8 月26日分割繼承移轉予闕正易、闕瑞裕、闕良興、闕祝賢。上4 人再於100 年3 月18日買賣原因移轉予徐志明。<br>2.闕俊成部分：100 年6 月9 日分割繼承移轉予闕文聰。再於100 年6 月9 日買賣登記移轉予徐志明。<br>3.闕玉芳部分：101 年9 月21日買賣原因移轉予基泰公司。<br>4.闕紹興部分：92年12月29日分割繼承移轉予闕壯璜。 | | | P411、<br>P413、<br>P417、<br>P419、<br>P423、<br>P441、<br>P443、<br>P445 |
| 3 | 三房（闕山鎰）<br>68年10月30日<br>繼承登記：<br>闕河欽<br>闕永明<br>闕錦鍾、闕錦瑞（應為闕河濱之代位繼承） | 1.闕河欽部分（除戶謄本見本院卷一P541）：95年5 月12日分割繼承予闕樺村、闕忠慰、闕樺陽、闕樺陵、闕翠慧。<br>2.闕永明部分：93年7 月6 日分割繼承予闕大猷、闕大坤、闕蘇慶娥。闕大猷部分再於100 年7 月8 日繼承登記予闕蘇慶娥。闕大坤部分於99年12月16日買賣原因移轉予徐志明。<br>3.闕錦鍾部分：107 年8 月2 日贈與原因移轉部分予闕仲廷，夫妻贈與部分予陳錦珠。<br>4.闕錦瑞部分：107 年8 月2 日贈與原因移轉部分予闕啟峯、闕啟哲。另夫妻贈與許芬玲。 | 1.闕蘇慶娥之應有部分係分別繼承自闕永明及闕大猷而來，該2 人又係繼承自闕永明，闕永明則繼承自三房闕山鎰而來。<br>2.闕忠慰之應有部分係繼承自闕河欽，闕河欽則繼承自闕山鎰而來。 | P411、<br>P421、<br>P427、<br>P439、<br>P445、<br>P461、<br>P463 |
| 4 | 四房（闕山鐘）<br>74年6月28日<br>買賣登記：<br>闕正義<br>闕平和<br>闕河鎰 | 1.闕正義部分：96年4 月30日夫妻贈與陳春金。再於104 年9 月23日買賣原因移轉予基泰公司。<br>2.闕河鎰部分：103 年9 月22日繼承登記予闕旭東、闕旭昇、闕仁宗、闕志宏、闕惠瑜。上5 人於104 年12月18日買賣登記移轉予基泰公司。 | | 闕平和之應有部分（1/12）應係自四房闕山鐘（1/4 ）而來（闕山鐘之繼承人有3 人）。 | P413、<br>P429、<br>P449、<br>P455、<br>P457 |
| 5 | 【其他】<br>1.78年4 月4 日繼承登記： | 之後移轉情形與本件無關，略。 | | | P413、<br>P417、<br>P419、 |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 關政忠、關政源<br>2.81年4 月29日繼<br>承登記：<br>關永全、關勝添 | | | P421 |