

臺灣屏東地方法院民事判決

108年度屏簡字第572號

原告 林江煌

訴訟代理人 湯瑞科律師

複代理人 吳忠諺律師

被告 林明農

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東市○○路○○○號房屋一樓如附圖所示編號64-69(1)部分範圍內之物品移除，並自該部分房屋遷出，將該部分房屋返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣（下同）109,938元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

(一)、按簡易程序於訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436第2項準用同法第255條第1應將建物門牌屏東市○○路194房屋之一樓部分（以現場測驗或實測為準）騰空返還原告。嗣更正原聲明請求範圍並追加備位聲明，其變動後聲明為：(一)先位聲明：被告應將門牌號碼屏東市○○路○○○號一樓房屋，如屏東縣屏東地政事務所收件文號屏複法土字第24700號，複丈日期民國109年4月16日土地複丈成果圖所示暫編地號64-69(1)部分範圍內之物品移除，並自該部分房屋遷出，暨將該部分房屋返還原告。(二)備位聲明：被告應將門牌號碼屏東市○○路○○○號一樓房屋，如屏東縣屏東地政事務所收件文號屏複法土字第00000號，複丈日期民國109年4月16日土地複丈成果圖所示暫編地號64-69(1)部分範圍內之物品移除，並自該部分房屋遷

出，暨將該部分房屋返還原告及其他共有人。而原訴與追加之訴均係基於同一占用房屋之基礎事實，原告並擴張應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：坐落屏東縣○○市○○段○○段○○○○號之建物（下稱系爭房屋）及所坐落土地（分割前為同段64-69地號土地）原為兩造與訴外人林明德共有（原告與另外2人為同父異母之兄弟，被告與林明德則為同父同母之兄弟），嗣因繼承人間之分割遺產事件，全體繼承人於107年5月24日在臺灣高等法院高雄分院成立訴訟上和解，其中不動產部分，被告同意將其對系爭房屋及所坐落土地之持分移轉予原告等6位繼承人，原告及其他繼承人則同意被告可取得被繼承人坐落於屏東縣○○鄉○○段○○○○號土地及其上建物（下稱麟洛房地），後續被告依上開內容辦理移轉登記，原告復受贈共取得系爭房屋共2/3之應有部分，而與訴外人林明德共有系爭房屋及所坐落土地。原告嗣因本院106年度訴字第161號分割共有物判決取得現存64-69地號土地，林明德取得分割出之64-188地號土地，雙方並於108年9月6日就系爭房屋作成房屋分割協議書，約定按土地之界線亦即房屋之共同壁分割，並即互為交付完成（下稱系爭分管協議），如附圖編號64-69(1)部分之1樓房屋（下稱A區域）已歸原告占有使用。詎被告竟未經同意占用A區域而拒不撤離，為此請求被告應將A區域內物品及裝修物移除騰空，並將房屋返還原告，縱認系爭房屋屬原告與林明德共有，不得請求被告返還予原告，原告亦得基於共有人之地位，於備位聲明請求被告騰空並返還房屋予共有人全體等語。並聲明：如前所述。

二、被告則以：系爭房屋（一樓共5個店面）於遺產分割前為三人共有，並成立分管契約，約定由原告使用東北側2個店面，被告與林明德則共同使用西南側3個店面（均含店面2樓），原告當時應有部分僅1/3，可使用之面積卻佔系爭房屋約1/2，即是因為此一分管契約，並約定日後有需求時互相禮

讓使用。被告與林明德所分管西南側3個店面，除最西南側店面提供胞姐林錦平經營早餐店外，其他部分先前亦是由林明德使用多年，被告嗣於105年3月1日與林明德協議，改由被告接續使用一樓其他2店面（含A區域），原告對此亦知悉，是原告繼受被告之應有部分時，自應受被告與林明德間就A區域提供使用之約定拘束，不得主張被告無權占用A區域，且原告與林明德於訂立系爭分管協議後，亦默許被告使用A區域至今等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、系爭房屋及所坐落土地原屬兩造及林明德共有，由原告分管使用靠近東北側天后宮的2個店面，被告與林明德分管使用靠近西南側廈門街的3個店面（下稱原分管契約），A區域部分原屬於被告與林明德分管區域。嗣於107年5月24日臺灣高等法院高雄分院106年度家上字第86號分割遺產事件中，兩造及林明德、林明忠、林錦時、林錦雲、林錦迷、陳林棉美、林錦惠、林錦萍等人成立訴訟上和解，除現金部分外，約定由被告取得麟洛房地所有權，被告則將其對系爭房屋及所坐落土地之應有部分（土地部分93/315、建物部分1/3）移轉登記予林錦雲、林錦迷、陳林錦美、林錦時、林明忠及原告等6人；林錦雲、林錦迷、陳林錦美、林錦時、林明忠嗣後均將應有部分贈與原告，並於107年9月14日完成登記，現系爭房屋由原告與林明德共有（原告應有部分2/3，林明德應有部分1/3），所坐落之土地則經判決分割為同段64-69（由原告取得）及64-18 8（由林明德取得）地號等節，有土地及建物登記謄本、臺灣高等法院高雄分院106年度家上字第86號和解筆錄影本、本院106年度訴字第161號分割共有物判決影本暨確定證明書、地籍圖、現場照片、系爭房屋分割協議書等件為證，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、法院之判斷

（一）、本件原告主張依照系爭房屋分割協議書為分割協議，系爭房屋依照所坐落土地之界址分由原告與林明德取得，A區域已由原告取得事實上處分權，被告為無權占有，為此先位聲明

01 請求被告應將A區域範圍內之物品移除，並自該部分房屋遷
02 出，將該部分房屋返還原告；備位聲明請求被告遷出並將該
03 部分房屋返還原告及共有人全體等語；被告則抗辯系爭分管
04 協議僅為房屋之分割協議，並非分管契約，惟該分割協議無
05 效，伊是經林明德同意使用A區域等語。

06 1.按民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定
07 登記權利人適法有此權利。又已登記之不動產物權，其依法
08 律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力
09 ，此觀民法第758條之規定自明。是自無依法律行為取得已
10 登記之不動產，雖未經登記，但已取得事實上處分權之可言
11 ，最高法院106年度台上字第1840號民事判決意旨可資參照
12 。系爭房屋既已為保存登記，原告復經贈與之法律行為取得
13 該已登記之不動產應有部分，依前揭說明，尚無僅以分割協
14 議而不經登記，取得事實上處分權之可言，原告主張其已取
15 得A區域之事實上處分權，尚無可採。

16 2.次按民法第818條固規定：各共有人按其應有部分，對於共
17 有物之全部，有使用、收益之權。同法第821條但書規定：
18 回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。惟上開
19 規定係指共有物尚未經共有人為分管之約定時，始有其適用
20 。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人僅能就各自
21 分管部分為使用、收益，最高法院99年度台上字第2397號裁
22 定可資參照。查系爭房屋受限於建管規定，現無法辦理分割
23 登記，為原告與林明德所明知，此觀諸系爭房屋分割協議書
24 第4項約定，雙方同意互相配合為所有權之分割登記（如法
25 令許可）、門牌號碼之增設取得以及其他與房屋協議分割相
26 關事宜之處理等事項甚明（本院卷第23頁），惟雙方仍於第
27 4項明訂「就房屋協議分割之結果，雙方同意於本協議書簽
28 訂之日即按協議分割結果互為交付分配之房屋」等語，堪認
29 原告與訴外人林明德就系爭房屋除訂有分割之方法外，亦訂
30 有分割登記前之分配分管協議，此協議應屬有效。訴外人林
31 明德既就A區域已同意不再占有、使用、收益，縱系爭房屋

01 二樓仍由林明德出租予紫藤舞蹈坊，然此係原告與林明德間
02 是否依照系爭分管協議履行之問題，尚不得因此否認系爭分
03 管協議之有效性及其具有分管契約之性質。A區域既係原告
04 受分配分管之區域，自得就其此部分房屋單獨行使其使用收
05 益權。原告本於系爭房屋所有權，訴請被告將A區域交還其
06 個人，而非交還共有人全體，應為法之所許。

07 (二)、被告無權占有A區域

08 1.原告主張被告無權占有A區域，被告則以依原分管契約，由
09 原告與林明德先使用系爭房屋，日後被告需要使用時，其他
10 兩人就要讓被告使用，且其業於105年3月1日經共有人林明
11 德同意使用等語置辯，並提出協議書1紙為證（本院卷第40
12 頁，下稱系爭同意書）。惟被告所主張原分管契約中，如被
13 告要使用A區域，原告與林明德就要讓被告使用之約定，為
14 原告所否認，被告就此亦未舉證以實其說，本院自難遽為有
15 利被告之認定。況共有人基於分管契約得就共有物之特定部
16 分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有人之後
17 手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共有物之
18 應有部分，其依該分管契約，所得行使之權利即失所附麗，
19 不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利。被告
20 既已將其對系爭房屋之應有部分讓與他人，自亦喪失其依原
21 分管契約所得行使之權利，被告所辯，尚無可採。

22 2.按共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共
23 有物者，是為共有物之分管契約，共有人於分管範圍，對於
24 共有物有使用收益之權，自非無權占有。經查：二造家族於
25 107年5月24日就遺產分割成立訴訟上和解之前，系爭房屋係
26 兩造與林明德共有，其中原告與被告、林明德為同父異母兄
27 弟，被告與林明德則為同父同母，系爭房屋東北側2間店面
28 由原告分配管理使用，西南側3間店面則由被告與林明德分
29 配管理使用，此為兩造所不爭，被告復自承：我跟林明德共
30 同使用部分，區分範圍沒有說的很清楚，而且一、二樓都是
31 林明德在使用，後來我要使用的時候，因為林明德財務出狀

01 況，飛瀧資訊有限公司（下稱飛瀧公司）我是股東之一，我
02 怕受到牽連，我就請林明德簽署這份協議書，證明以後飛瀧
03 公司使用的範圍就歸我使用等語（本院卷第76-77頁）。再
04 觀諸系爭同意書記載「基於飛瀧資訊長期使用林明農的土地
05 及建築作為營運用途，茲相關當事人同意將原飛瀧資訊使用
06 空間範圍內（屏東市○○路○○○號）提供林明農使用，林明
07 農負責其本身的土地及建築相關稅收繳納（『及建築』三字
08 遭刪除）！未來林明德若有任何以飛瀧資訊借貸情事，若未
09 經林明農本人同意，其財務上的問題均與林明農本人無關，
10 為免口說無憑，特立此據，相關當事人均不得違誤」等語，
11 未記載日期，簽名者亦僅有被告及林明德，縱認系爭同意書
12 係於105年3月1日簽立，依其內容及形式，亦僅屬於被告與
13 林明德間就渠等分管區域劃分使用範圍之約定，尚非經全體
14 共有人作成之分管契約，自不得拘束原告。

15 3. 被告固辯稱原告繼受其移轉之應有部分，應受系爭同意書之
16 約束云云，惟完全之所有權能包括包括使用、收益、處分等
17 權限，被告105年開始使用A區域時，仍為系爭房屋之共有人
18 ，系爭同意書亦載明「飛瀧資訊長期使用林明農的土地及建
19 築……同意將原飛瀧資訊使用空間範圍內（屏東市○○路
20 ○○○號）提供林明農使用」等語，足見被告使用A區域係基於
21 共有人之地位，而行使自身對系爭房屋所有權能中之使用權
22 。被告嗣後既於107年5月24日於遺產分割案件成立訴訟上和
23 解，同意將系爭房屋及所坐落土地之所有權讓與其他繼承人
24 並完成移轉登記，而未為任何保留之意思表示，自應認其已
25 將包括使用權在內之所有權能完全讓與他人，被告就系爭房
26 屋（包括A區域）已無使用權可言。另被告既已讓與其對系
27 爭房屋之應有部分，即失其共有人身份，系爭同意書約定之
28 效力亦應告終止，被告主張系爭同意書為其占有使用A區域
29 之權源，尚屬無據。

30 4. 另所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
31 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特

別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默
示之意思表示，最高法院29年渝上字第762號民事判例意旨
可資參照。被告雖辯稱原告與林明德均知悉其使用A區域，
迄本件起訴前均未有反對之表示，訴外人林錦雲、林錦迷、
陳林錦美、林錦時、林明忠亦均知上情而未為異議云云，惟
依前揭說明，共有人單純之沈默尚不能遽予解釋為同意被告
使用A區域之默示意思表示。現A區域由原告分管使用，被告
既未經原告同意使用A區域，自屬無權占有而應返還。

(二)、綜上，被告於讓與其對系爭房屋之應有部分前，係基於共有
人之所有權能使用系爭房屋，並依其與林明德之協議劃分使
用A區域；被告將其應有部分讓與他人後，就系爭房屋已無
使用權，自應將所占用之A區域騰空返還。

五、綜上所述，原告本於系爭房屋所有權及系爭分管協議，請求
被告騰空並遷出A區域，將該部分房屋返還原告，為有理由
，應予准許。又預備合併之訴，係以先位聲明有理由，為備
位聲明之解除條件，本件原告先位聲明之請求已經准許，則
其備位聲明之請求，即無再予論述之必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假
執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被
告如預供相當之擔保，得免為假執行。

八、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 20 日

屏東簡易庭 法官 麥元馨

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
(均須按他造當事人之人數附繕本)。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 109 年 6 月 20 日
02 書記官 潘豐益