臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1764號

原　　告　汪淑芳
訴訟代理人　劉鈞男律師
被　　告　曹圓珠
訴訟代理人　吳國輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108 年6 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街○號四樓房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告起訴時，原依民法第767 條第1 項前段規定，聲明求為判決命被告遷讓返還坐落新北市○○區○○段○○○○段000 ○號即門牌號碼新北市○○區○○○街○ 號4 樓房屋（下稱系爭房屋）予原告（見本院108 年度士簡調字第727號卷，下稱調解卷，第5 頁）。嗣於訴訟進行中，追加依兩造於民國106 年7 月間達成之共同售屋約定（下稱系爭約定）為請求權基礎（見本院卷第158 頁），核與民事訴訟法第255 條第1 項第2 款規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭房屋為兩造合資購買，登記在伊名下，伊即為所有人，且兩造曾於106 年7 月間達成系爭約定，約明被告不得使用系爭房屋，並應由伊出售系爭房屋後分配價金。詎被告嗣竟未經伊同意，違約擅自搬入系爭房屋居住而無權占有系爭房屋，妨害伊所有權之行使等情。爰依民法第767 條第1 項前段規定與系爭約定，求為擇一命被告返還系爭房屋，並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：系爭房屋為兩造合資購買，並約定兩造各有一半權利，因伊恐受母親債務拖累，遂同意將系爭房屋登記在原

告名下，故伊為系爭房屋之實質共有人，對系爭房屋有2 分之1 權利，而系爭房屋共有3 個房間，伊僅使用公共區域與其中1 間房間，自屬有權占有。次原告曾於107 年9 月18日，以原告未使用系爭房屋2 分之1 為由，要求伊給付原告每月4,000 元，故伊就歸屬於原告之系爭房屋2 分之1 權利，亦應有權占有。又兩造未曾達成系爭約定等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940 條定有明文。而所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。占有為法律事實，須依社會觀念，斟酌外部可以認識之空間、時間關係，資以認定。應視某人對於物在場合上有無一定之結合關係（空間關係）、上開結合在時間上有無相當之繼續性（時間關係），暨考量一般社會秩序對他人財產權之尊重等項，綜合判斷該物是否為某人事實上所管領。查系爭房屋內部固有3 間房間，惟對外僅有單一出入口乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第237 頁）；被告亦自認其有居住使用系爭房屋之公共區域與其中1 間房間等語（見本院卷第235 頁），足見被告為使用系爭房屋內之房間，勢需掌控系爭房屋出入口鑰匙，而將系爭房屋室內空間全部置於其管領範圍內，繼續加以支配，並已立於得排除他人干涉之狀態，依一般社會通念，應認被告確占有系爭房屋全部。被告抗辯稱：伊僅使用公共區域與其中1 間房間云云，不足為有利被告之認定。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求遷讓房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有人對其房屋被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之

事實證明之。查：

1.系爭房屋經登記為原告所有乙節，有建物登記謄本可稽（見調解卷第7頁），且為兩造所不爭執，堪認原告為系爭房屋之所有人。則揆之前揭說明，被告自應就其占有系爭房屋有正當權源一事，負舉證之責。

2.被告固抗辯稱：系爭房屋為兩造合資購買，並約定兩造各有一半權利，故伊為系爭房屋之實質共有人，對系爭房屋有2分之1權利，自屬有權占有云云。然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，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，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。於此情形，共有人得就共有物全部，而為所有權之請求（最高法院87年度台上字第235號判決意旨參照）。準此，即令被告因共同出資購買系爭房屋而為實質共有人，按諸上揭法理，仍不得未經原告之同意，任意使用收益系爭房屋之全部或一部。被告以其與原告合資購買系爭房屋為由，抗辯其即有權占有云云，誠非可採。

3.被告雖又抗辯以：原告曾於107年9月18日，以原告未使用系爭房屋2分之1為由，要求伊應給付原告每月4,000元，故伊就歸屬於原告之系爭房屋2分之1權利，亦應有權占有云云，惟原告否認曾與被告達成按月給付4,000元之協議（見本院卷第235至236頁）。徵之原告陳稱：因被告未經伊同意搬入系爭房屋，伊雖有要求被告應給付一半房租，作為伊自己那一半之房租費用，惟當時並未談好該一半費用為何，4,000元乃被告自行決定之金額，伊亦未同意等語（見本院卷第236頁），可見原告之真意，乃因原告對系爭房屋之實質權利為2分之1，被告如欲使用系爭房屋，即應給付房租，並按原告之實質權利比例換算後，支付半數房租予原告，則倘兩造未就半數房租之金額達成意思表示合致，自難認

原告已同意被告得使用系爭房屋之特定部分。又被告就兩造確已合意半數房租之金額為4,000 元乙節，並未舉證以實其說，則被告執此抗辯有權占有云云，亦屬無據。

4.此外，未據被告主張及舉證其有何其他合法占用之權利，自無從肯認其占有之權源存在。是原告主張被告無權占有系爭房屋，應堪採信。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。被告占有系爭房屋並無合法權源，業如前述，是原告請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

四、從而，原告依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。又原告另依系爭約定，請求擇一為有利原告之判決，自屬訴之選擇合併，本院既認原告依民法第767 條第1 項前段規定之請求為有理由，自毋庸再就該部分加以論究。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　李佳芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　劉雅萍