# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2168號

原　　告　洪明來
訴訟代理人　蔡正廷律師
　　張克豪律師
　　陳曉婷律師
　　林李達律師
上　一　人
複 代理 人　林宇凡律師
　　吳孟玲律師
　　姚舒淳
被　　告　諾貝兒寶貝股份有限公司
法定代理人　張振興
參　加　人　洪財義
法定代理人　洪美惠
　　洪　滿
共　　同
訴訟代理人　蕭聖澄律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109 年3 月18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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告及訴外人即原告胞弟洪茂生為新北市○○區○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋）之所有人，應有部分各為2 分之1，詎參加人未經原告同意，擅自將系爭房屋出租與被告，供被告用以經營旗下丁丁連鎖藥妝店，已侵害原告對系爭房屋之所有權，並妨礙原告之使用、收益權利。被告雖抗辯參加人方為系爭房屋及新北市○○區○○路○○○ ○○○○ 號房屋（下分別稱166 號、168 號房屋，與系爭房屋合稱系爭3 棟房

屋）所有人，然原告自始即登記為系爭3 棟房屋所有人，且參加人先前雖以其為系爭3 棟房屋實質所有人，而將系爭3 棟房屋借名登記於原告及洪茂生名下，因已終止渠等間之借名關係，起訴請求原告及洪茂生將系爭3 棟房屋應有部分各1/ 2移轉登記與參加人，經本院102 年度訴字第447 號判決參加人勝訴（下稱另案），然嗣後參加人與原告於民國103 年4 月10日簽署和解書（下稱系爭和解書），約定參加人不再主張借名登記，將原登記為原告名下之應有部分1/2 均贈與原告，並由參加人撤回起訴，是另案判決並無既判力，被告所稱借名登記並非屬實，原告自始即為系爭房屋所有人。又系爭和解書第3 條係約定系爭房屋所有之「收益」由參加人取得，自不包含管理權，況原告也多次簽約出租166 號、168 號房屋，可知原告確有管理系爭3 棟房屋之權能。另參加人自98年起已陸續經診斷患有癡呆症、失智、憂鬱症等，105 年間檢測為深度失智，106 年3 月因鑑定有精神障礙及心智缺陷之情事，而經本院106 年度監宣字第89號、106 年度輔宣字第5 號裁定宣告為受監護人，則依參加人之身體健康狀況可知，其應無管理房屋之能力及必要，當時係因參加人尚有龐大債務需清償，原告為使其老年生活不受影響，才約定由參加人收取租金收益以為生活費，待參加人債務清償完畢後，此部分租金收益即由參加人分配與參加人4 名兒子，可見系爭房屋之收益雖由參加人收取，然管理使用權應由原告取得，亦即原告得出租系爭房屋，並應將所得租金交付參加人，此亦為本院104 年度訴字第2255號確定判決、107 年度訴字第1969號判決所認定，故參加人僅取得系爭房屋之收益，並未取得系爭房屋之管理、使用權，自無權決定是否出租以及出租對象。退步言，縱認系爭和解書並未約定管理使用權之歸屬，則原告既為系爭房屋之共有人，依民法第820 條第1 項規定，共有物出租應得全體共有人同意，參加人未得原告同意即擅自出租系爭房屋，對原告不生效力，原告仍得本於所有權人地位，請求被告遷讓返還系爭房屋與全體

共有人，為此，依民法第767條第1項、第821條，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還予共有人全體。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠參加人本為系爭3棟房屋實質所有人，僅係借名登記與原告及洪茂生名下，此業經另案判決所認定，應有爭點效之適用，兩造自應受拘束，是參加人係於成立系爭和解書時，才將系爭3棟房屋應有部分各1/2贈與原告，但參加人顧慮因所有權移轉予原告後，參加人所收租金會遭原告債權人或第3人主張不當得利，故特於系爭和解書第3條約定166號、168號房屋及系爭房屋所有之收益，雙方同意「仍」由參加人取得，足認系爭和解書僅係參加人同意將系爭3棟房屋應有部分1/ 2移轉登記與原告，然管理使用、收益等權限則由原管理使用人即參加人自行保留，此有洪茂生出具之證明書（下稱系爭證明書）上載明：系爭3棟房屋自81年興建後，在參加人有生之年，均由參加人使用及出租，並收取租金等內容可資為證，且參加人亦未曾將系爭房屋交付原告占有，原告亦未催告交付，可見參加人確實保有就系爭房屋向來之管理使用權限，而被告自98年起即向參加人承租系爭房屋，並於108年5月續約至今，被告自非無權占有系爭房屋。

㈡又104年度訴字第2255號判決雖認定原告對166號、168號房屋有管理使用權限，然原告於該事件中主張166號、168號房屋收益是歸在參加人帳戶，再由參加人帳戶分配給洪明來兄弟4人，顯與本件訴訟之主張相悖，其證詞可堪質疑，而參加人簽立系爭和解書時，固然年歲已高，然仍可勉為處理事務，並非不能處理，且參加人尚有8名子女，均可代勞，況原告因房租收入已多次興訟，參加人才終止借名契約，自無可能將系爭3棟房屋交由原告管理，此外，參加人簽立系爭和解書後尚親自管理出租系爭3棟房屋，均與104年度訴字第2255號判決認定之事實不符，無從發生爭點效。而原告擅自出租166號、168號房屋，未將租金交付參加人一事

，業經本院107 訴字第1969號判決原告應如數返還不當得利與參加人等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准免為假執行。

三、參加人：意見同被告，為輔助被告，爰請求參加訴訟，並聲明如被告等語。

四、兩造不爭執事項

㈠系爭房屋現登記為原告及洪茂生所有，應有部分各為2 分之1。

㈡參加人前以其為系爭3 棟房屋之實質所有人，業已終止系爭3 棟房屋與原告及洪茂生間借名登記契約，起訴請求為所有權移轉登記，經另案判決參加人勝訴，原告不服，提起上訴，嗣參加人與原告於103 年4 月10日簽署系爭和解書，第1條至第3 條分別約定：「上開房屋甲方（即參加人，下同）同意贈與乙方（即原告，下同），甲方不再主張借名登記。」；「甲方同意撤回臺灣新北地方法院102 年度訴第447 號起訴案件」；「上開房屋所有之收益，雙方同意仍由甲方取得」。

㈢被告自98年起即向參加人承租系爭房屋，於108 年5 月續約承租迄今等事實，有建物登記謄本、另案判決書、系爭和解書、房屋租賃契約書在卷可憑（見本院卷第111 頁至第121 頁、第153 頁、第229 頁至第235 頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

五、本院之判斷

原告主張被告無權占用返還系爭房屋，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按所有人對於無權侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台

上字第1120號判決意旨可資參照）。次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 條前段亦有明文。再按解釋契約，除契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求外，應以當事人立約當時之真意為準。而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料，為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院19年上字第453號、39年台上字第1053號判例參照）。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則，及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內。藉以檢視其解釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104 年度台上字第1575號判決參照）。查，兩造固有原告係自原始登記時，抑或系爭和解書簽訂時取得系爭房屋所有權之爭執，然均無礙原告提起本件訴訟時已為系爭房屋所有人一情，而被告既抗辯參加人方有系爭房屋管理出租權限，其基於與參加人間之租約，乃有權占有系爭房屋等語，自應由被告就其有合法占有權源負舉證之責。

㈡查，系爭房屋現雖登記為原告及洪茂生所有，然洪茂生出具系爭證明書載明：「本人證明房屋座落新北市○○區○○路○○○ 號、168 號、170 號前揭房屋自建立以來（約民國81年）在父親洪財義有生之年，皆由父親使用及出租並收取租金。」，有系爭證明書在卷可憑（見本院卷第125 頁），且參加人業已將166 號房屋移轉登記為其所有，亦有建物登記謄本在卷足參（見本院104 年度訴字第2255號卷一第82頁至第83頁），是系爭房屋應係為原告與參加人共有，應有部分各2 分之1 一情，應堪認定，是原告主張參加人並非房屋所有人云云，自無可採。又和解書第3 條約定：系爭3 棟房屋所有之收益，雙方同意仍由參加人取得，業如前述，經審酌系爭和解書係參加人獲另案判決勝訴，原告不服提起上訴後，參加人與原告於103 年4 月10日所簽立，且系爭和解書第1

條約定：「上開房屋甲方同意贈與乙方，甲方不再主張借名登記。」，足認參加人簽立系爭和解書時，主觀上猶認為系爭3棟房屋乃係借名登記於原告名下，惟同意贈與應有部分1/2予原告。再者，證人即原告胞妹洪美惠於另案一審時到庭證稱：系爭3棟房屋蓋好後，所有收入都是原告（即參加人，下同）的，我們有去幫忙收，但錢還是給原告。當時原告叫我去貼紅單出租，由我父親決定房子要租給誰、租金為何。到目前為止，都還是原告在收租金等語，證人即原告胞弟洪明傑亦證稱：系爭3棟房屋都是我父親出資興建，房屋修繕、出租都是父親在管理等語（見本院102年度訴字第447號卷一第78頁至第78頁反面、卷二第78頁至第78頁反面），再洪茂生於000年00月00日出具系爭證明書亦敘明系爭3棟房屋自81年建立以來在參加人有生之年，皆由其父親使用及出租並收取租金，有系爭證明書在卷可稽（見本院卷第125頁），可見系爭3棟房屋之管理使用及收益向來均係由參加人為之，且系爭和解書簽立後之106年2月16日參加人亦曾與原告一同將168號房屋出租，有租賃契約書在卷可憑（見本院卷第413頁至第416頁），足認參加人尚有管理系爭3棟房屋之能力及意願。況原告於另案一審時自承：所有權狀都是參加人保管沒錯，因為他怕我把房子賣掉等語（見本院102年度訴字第447號卷二第80頁），顯見參加人當時確有原告擅自處分系爭3棟房屋之疑慮，則參加人縱使同意不再以借名關係為主張，而將系爭3棟房屋贈與原告，然實質上之管理使用權則仍由參加人為之，何況為確保得以繼續收益之前提，即為自行管理使用系爭3棟房屋。復參以參加人簽立系爭和解書時已高齡84歲，且依證人陳玉珍於另案二審之證述可知（見本院卷第385頁），參加人於簽立系爭和解書同時，亦曾另立財產分配書，是參加人當時已有分配名下財產之情事，則參加人事先將系爭3棟房屋分配贈與原告，以避免嗣後分配家產紛爭或有侵害特留分等情事，然為求晚年生活保障，而保留系爭3棟房屋之管理使用、收益權限之

方式，於現今社會亦非少見，應認原告與參加人簽立系爭和解書時，約定所謂「收益」之真意應包含有管理使用權限。是被告抗辯基於系爭和解書之約定，參加人得管理、出租系爭房屋等語，堪以採信。

㈢原告固主張上開約定係因參加人當時負擔龐大債務，故讓參加人取得租金，待債務還清後，租金收入就應該歸原告，管理使用權限仍歸原告等語，然倘當時原告與參加人係以清償債務為參加人繼續取得租金之原因，此涉及原告何時能享有租金收益，理當將相關事項記載於系爭和解書內，惟系爭和解書卻僅簡要記載收益仍由參加人取得，此外並無原告上述主張之相關記載，且原告於本院104 年度訴字第2255號審理時證稱：系爭和解書第3 條約定是其與參加人講好所有收益歸在參加人帳戶裡，再由參加人帳戶分配給4 兄弟等語（見本院104 年度訴字第2255號卷二第6 頁至第8 頁），核與其前揭係因參加人積欠債務而讓參加人收取租金之主張顯然不符，且原告既為系爭3 棟房屋應有部分1/2 之共有人，何以收取租金尚須由參加人「分配」予4 兄弟，況原告復自承未曾收取過任何參加人分配之租金，亦不清楚租金用途等語（見本院卷第424 頁、第426 頁），益徵原告對於系爭3 棟房屋之管理使用，乃至於租金收取，均無實質決定權。再參酌原告於本院107 訴字第1969號事件審理時，就其於166 號、168 號房屋之原租約屆滿後，自行出租他人，卻未將租金交付參加人一節不爭執（見本院107 訴字第1969號卷二第239 頁），而原告於上開事件中未曾抗辯參加人已清償債務完畢，故其已有收取租金權限等詞，是原告主張系爭和解書係因參加人積欠高額債務，故約定由參加人收取租金清償債務後，租金收入即應歸原告收取，至管理使用權限仍歸原告等語，顯係臨訟所為，洵無可採。另原告主張參加人自98年起已陸續經診斷患有癡呆症、失智、憂鬱症等，105 年間檢測為深度失智，106 年3 月因鑑定有精神障礙及心智缺陷之情事，而經本院106 年度監宣字第89號、106 年度輔宣字第5 號

裁定宣告為受監護人，是依參加人之身體健康狀況可知，其應無管理房屋之能力及必要等語，然參加人於簽訂系爭和解書時，其精神正常、神智清醒，業據證人即系爭和解書之見證人洪茂森、黃榮米及在場人陳玉珍於另案二審時證述明確（見本院卷第376頁至第385頁），且參加人經檢測為深度失智或受監護宣告等情均係簽立系爭和解書後始發生，自難以參加人簽發系爭和解書後2年後之精神狀態或事後經法院輔助宣告，遽論參加人於簽立系爭和解書當時已無管理系爭房屋之能力及必要。至原告雖引用本院104年度訴字第2255號確定判決、107年度訴字第1969號判決，以為憑據，然104年度訴字第2255號確定判決與本件當事人並非同一，且107年度訴字第1969號判決尚非屬確定判決，本院自不受上開判決認定之拘束，附此敘明。綜上，參加人既為系爭房屋共有人之一，且就原告所有部分亦保有管理使用權，則參加人將系爭房屋出租予被告，並將系爭房屋直接占有移轉與被告使用，乃係基於對系爭房屋管理使用之行為，原告自應受參加人上開所為之拘束，準此，被告抗辯其占有使用系爭房屋具有合法權源，應堪認定。是原告主張被告無權占有系爭房屋，訴請被告遷讓返還系爭房屋，要屬無據。

六、綜上所述，參加人具有系爭房屋之管理使用權限，並將系爭房屋出租與被告，被告自有合法使用權源，則原告主張被告無權占有系爭房屋，尚無可採，從而，原告依民法第767條第1項、第821條，請求被告將系爭房屋遷讓返還予全體共有人，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　24　　日

民事第六庭　法　官　蔡惠琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　廖俐婷