

臺灣ＯＯ地方法院 ＯＯＯ年度ＯＯ字第ＯＯ號

要旨：

【裁判字號】ＯＯＯ年度ＯＯ字第ＯＯ號  
【裁判日期】民國108年5月30日  
【裁判案由】返還房屋等  
【裁判內文】

臺灣ＯＯ地方法院民事判決  
　　　　　　　　　　　　　　　　　　 ＯＯＯ年度ＯＯ字第ＯＯ號  
原　　　告　ＯＯＯ　  
訴訟代理人　吳弘鵬律師  
被　　　告　ＯＯＯ　  
訴訟代理人　林重宏律師  
上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國108年5月2日言詞辯論終結，判決如下：  
主文  
被告應給付原告新臺幣肆拾萬元，及自民國一百零八年五月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。  
訴訟費用由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。  
本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。  
原告先位之訴、其餘備位之訴及假執行之聲請均駁回。  
事實及理由  
一、按訴狀送達後，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、減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告起訴聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告與共有人全體，(二)被告應給付原告新臺幣（下同）330,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告15,760元。嗣後原告於108年1月10日以民事追加訴之聲明暨調查證據聲請狀變更訴之聲明，經本院於108年2月27日會同兩造及新北市瑞芳地政事務所履勘測量系爭房屋範圍後，於108年5月2日以民事變更訴之聲明狀變更訴之聲明，先位聲明：(一)確認坐落新北市○○區○○○段00000○00000地號土地（下稱系爭179-3、179-4地號土地）上系爭房屋之事實上處分權存在為原告、被告、訴外人ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，(二)被告應將坐落新北市○○區○○○段000地號土地上之系爭房屋騰空遷讓返還共有人全體，(三)被告應給付原告44,521元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(四)被告應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,499元。又追加依買賣之法律關係，備位聲明請求被告給付買賣價金500,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。雖被告不同意訴之變更、追加，惟本院審酌各訴訟標的均係基於系爭房屋之請求，與原告起訴時主張之基礎事實有關聯性，且相關證據資料可以援用，屬於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事實同一」情形，故原告所為訴之變更、追加，應予准許。  
二、原告主張：系爭房屋係經兩造被繼承人ＯＯＯ就新北市○○區○○○段000○號改建後取得事實上處分權，由ＯＯＯ之繼承人即兩造與訴外人ＯＯＯ、ＯＯＯ所公同共有，並約定系爭房屋僅能出售予ＯＯＯ之繼承人。民國105年7月間，被告向原告稱已找到買主欲購買系爭房屋，尚未談妥價格，被告即向原告先行索取印鑑證明，原告出於手足間之信任及方便，即囑託原告妻子將印鑑證明交予被告以處理系爭房屋買賣事宜，當原告得知系爭房屋以2,000,000元出售，即於106年7月18日委託原告女兒ＯＯＯ以line向被告表明不願以2,000,000元出售系爭房屋，並願以2,500,000元行使土地法第34條之1第4項優先購買權，並未同意系爭房屋以2,000,000元出售予被告，縱然被告能證明已取得原告以外之其他公同共有人同意，得依土地法第34條之1規定，以多數決之方式出售系爭房屋，惟參酌臺灣高等法院台中分院104年度上易字398號民事判決意旨，被告身為公同共有人之一，竟將系爭房屋出售予己，實已違反民法第106條禁止自己代理原則之規定，且被告自承未告訴原告係被告本人購買，原告根本無從就被告違反自己代理原則之規定予以同意，事後又經原告否認，據此對原告不生效力，系爭房屋之事實上處分權仍由兩造、訴外人ＯＯＯ、ＯＯＯ所公同共有。但被告於105年7月20日申請變更為系爭房屋納稅義務人，無權占用系爭房屋，應將系爭房屋騰空返還原告及其他共有人全體，並應給付相當於租金之不當得利。如果系爭房屋之買賣契約有效，則請求被告按原告潛在應有部分4分之1給付買賣價金500,000元，為此依民法第767條、第821條、第828條第2項、第179條、第367條規定，先位之訴求為判決：(一)確認坐落系爭179-3、179-4地號土地上之系爭房屋事實上處分權存在為原告、被告、訴外人ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，(二)被告應將坐落新北市○○區○○○段000地號土地上之系爭房屋騰空遷讓返還共有人全體，(三)被告應給付原告44,521元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(四)被告應自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,499元，(五)願供擔保聲請宣告假執行。備位之訴求為判決：(一)被告應給付原告500,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(二)願供擔保聲請宣告假執行。  
三、被告抗辯：原告及ＯＯＯ、ＯＯＯ、ＯＯＯ確有同意將系爭房屋以2,000,000元出售予被告，並約定其中3分之1由出資興建3樓的ＯＯＯ取得，餘額再由5個兄弟姊妹平分，業據ＯＯＯ、ＯＯＯ結證屬實，並有被告給付ＯＯＯ、ＯＯＯ款項之郵政跨行匯款申請書、現金簽收單可憑，原告應受拘束等語。並答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。  
四、查系爭房屋未辦理所有權第一次登記，原係兩造被繼承人ＯＯＯ所有，占用系爭179-3、179-4地號土地各10平方公尺、90平方公尺，ＯＯＯ於97年2月14日死亡，被告於105年7月20日申請變更納稅義務人名義，由ＯＯＯ持分全部變更為被告持分全部等事實，有新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處107年12月5日新北稅瑞一字第1073781267號函及所附房屋稅籍證明書足憑，復經本院於108年2月27日會同新北市瑞芳地政事務所勘驗測量系爭房屋坐落位置及面積，有本院108年2月27日勘驗筆錄及新北市瑞芳地政事務所108年3月26日新北瑞地測字第ＯＯＯ號函附土地複丈成果圖在卷可稽，且為兩造所不爭執，此部分事實自堪信為真實。  
五、原告先位主張其未同意系爭房屋以2,000,000元出賣予被告，被告擅自出賣系爭房屋，構成自己代理，未經原告事前許諾及事後承認，依民法第106條規定，對原告不生效力，故系爭房屋之事實上處分權為ＯＯＯ之繼承人即兩造及ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，並請求被告將系爭房屋返還共有人全體，並給付原告相當於租金之不當得利，為被告所否認，並以前詞置辯。按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對遺產全部為公同共有，民法第1151條定有明文，又依民法第827條第3項規定，各公同共有人之權利，及於公同共有物之全部，並無所謂應有部分之存在，而公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，復為民法第828條第3項所明定。查ＯＯＯ於97年2月14日死亡，其法定繼承人為原告（長男）、被告（長女）及訴外人ＯＯＯ（次男）、ＯＯＯ（三男）、ＯＯＯ（三女），有己身一親等資料查詢結果（見臺灣新北地方檢察署ＯＯＯ年度偵字第ＯＯＯ號偵查卷第ＯＯＯ頁）及ＯＯＯ個人基本資料、ＯＯＯ個人戶籍資料查詢結果足憑，系爭房屋屬ＯＯＯ全體繼承人公同共有，原告請求確認系爭房屋事實上處分權為原告、被告、ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，與上開繼承情形不符，已屬無據，且依ＯＯＯ於偵查及本院證稱：他和ＯＯＯ及被告決定將系爭房屋以2,000,000元出售予被告，他有打電話告訴原告要以2,000,000元賣給被告，原告有將印鑑證明交給被告等語（見同上偵查卷第50頁反面至第51頁及本院108年1月17日言詞辯論筆錄），及ＯＯＯ於偵查證稱：被告跟有另外3名兄弟協調要用2,000,000元買下系爭房屋，後來被告有拿到原告的印鑑與印鑑證明，ＯＯＯ、ＯＯＯ有分配到買賣價款，被告還在整理房屋，所以她先不跟被告拿房屋價金，事後被告願意給她的話，她沒有意見等語（見同上偵查卷第37頁反面至第38頁），原告亦不爭執有將印鑑證明交付被告，足見系爭房屋係經全體公同共有人同意而處分，自合於民法第828條第3項規定，而屬有據，被告即因買賣取得系爭房屋之事實上處分權，係有權占有系爭房屋。原告主張其未同意系爭房屋以2,000,000元出售予被告，系爭房屋之買賣無效，訴請確認系爭房屋之事實上處分權為兩造及ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，並請求被告將系爭房屋返還共有人全體，並給付原告相當於租金之不當得利云云，為不足採。  
六、原告備位主張依系爭房屋買賣契約，請求被告給付買賣價金500,000元，為被告所否認，並以前詞置辯。按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上或使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條規定，應由原建築所有人取得增建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。查系爭房屋3樓現狀固係可自房屋後面側門獨立進出，有本院108年2月27日勘驗筆錄及相片編號6、8可憑，惟ＯＯＯ於本院108年1月17日言詞辯論期日證稱：當時他在當兵，隔壁鄰居說要蓋3樓，問他要不要一起蓋，因為可以用同一堵牆壁費用比較節省，3樓剛蓋好的時候沒有獨立入口，要經過2樓才能跟隔壁相通，後來在母親去世的時候才在旁邊做了一個門通往外面，無須經過2樓等情，足徵系爭房屋3樓於興建完成時，缺乏構造上或使用上之獨立性，因此無論系爭房屋3樓是否由ＯＯＯ出資興建，揆諸前揭要旨，於興建完成時應由ＯＯＯ取得系爭房屋3樓之所有權甚明，被告抗辯系爭房屋買賣價金應先扣除3分之1給出資興建3樓的ＯＯＯ，尚非可採。又ＯＯＯ之法定繼承人為5人，已如前述，各繼承人之應繼分為5分之1，則系爭房屋買賣價金按原告潛在應有部分比例即應繼承分5分之1計算，原告應分配400,000元。  
七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定提起先位之訴，請求確認系爭房屋事實上處分權為原告、被告及訴外人ＯＯＯ、ＯＯＯ公同共有，被告應將系爭房屋騰空遷出返還予全體共有人，並給付原告44,521元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,499元之不當得利，為無理由，應予駁回。又原告備位另依買賣契約之法律關係，請求被告給付原告400,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即108年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。  
八、本件事證已經明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。  
九、本判決所命給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執行，被告聲請預供擔保免為假執行，核無不合，應予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依附，併予駁回。  
十、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，故判決如主文。  
中 華 民 國 108 年 5 月 30 日  
 民事庭法 官 陳湘琳  
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 108 年 5 月 30 日  
 書記官 林惠如

歷審裁判

相關法條  
土地法第34-1條、民事訴訟法第255條、民事訴訟法第389條、民法第106條、民法第179條、民法第367條、民法第767條、民法第811條、民法第821條、民法第827條、民法第828條、民法第1151條