臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮簡字第213號

原　　告　黃鏡洁

000000000000000000

訴訟代理人　莊黃麗玉

被　　告　楊璧如

000000000000000000

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國111年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地依如附圖及附表一所示方法分割。

被告應補償原告新臺幣（下同）275,641元。

被告應給付原告29,947元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造依附表二所示負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、面積27.05 平方公尺土地（下稱系爭土地），為商業區用地，兩造之應有部分如附表一所示。系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，共有人間亦未約定不得分割，因就分割方法無法獲得協議，為此請求按主文所示方法分割土地，原告分配土地面積不足應有部分面積，由被告以金錢找補。另被告所有之同段201建號房屋占用系爭土地如附圖編號869、869⑵所示面積共24.18平方公尺土地，被告受有相當於租金之不當得利，被告使用超出其應有部分換算面積之土地部分，應按每月1,000元/坪之租金行情，計算自101年9月14日起至111年3月18日之不當得利，並聲明：㈠如主文第一項、第2項所示。㈡被告應給付原告114,000元。

二、被告則陳述：同意原告分割方案，惟找補與不當得利金額過高等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、共有物分割部分：

㈠、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：①以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。②原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項前段、第824條第2項、第3 項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭土地為商業區用地，兩造之應有部分各如附表一所示等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、使用分區證明書等件為證，則共有人間既未以契約訂有不分割之期限，依其使用目亦無不能分割之情形，復無法協議分割系爭土地，則原告請求裁判分割，自應准許。

㈡、次查，系爭土地呈狹長三角形，被告所有之建物使用如附圖編號869、869⑵所示共24.18平方公尺之土地，另外如附圖編號869⑴土地則由鄰地所有人吳桂梅所有建物占用等情，業經本院會同屏東縣枋寮地政事務所人員履勘現場屬實，製有勘驗筆錄、現場照片與複丈成果圖在卷可稽。本院審酌二造均同意如附表一所示分割方法，可使建物與土地之所有權人合一，減少土地使用權源之糾紛，避免日後再生無益拆屋還地爭議，原告合計所受分配土地面積少於應有部分換算面積部分，則以金錢補償，應屬妥適。

㈢、至於找補金額，因二造無法達成合意，經本院囑託不動產估價師聯合事務所進行鑑定，鑑定報告認被告應付補償金額如附表一所示，有鑑估報告書在卷可憑。被告雖以系爭土地為道路用地，補償金額過高等語置辯，惟系爭土地為枋寮鄉都市計畫內商業區，業經原告提出土地使用分區證明書在卷可稽（本院卷第16頁），被告空言所辯，尚無足採。爰諭知如

主文第一項、第二項所示。

四、不當得利部分

㈠、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，民法第818條定有明文。所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分言。再按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號判決參照）。是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，惟共有人對於共有物之特定部分為使用收益，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，而就共有物之全部或一部任意為使用收益，即屬侵害他共有人之權利，其逾越應有部分為使用收益，所受超過之利益，即為不當得利。本件被告就系爭土地之使用收益範圍僅為其應有部分16/21 ，換算面積為20.61平方公尺，惟其實際占用面積達24.18平方公尺，就超過其應有部分面積部分自屬不當得利而應返還。

㈡、城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均

地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。查系爭土地為為都市計畫之商業區用地，位於枋寮火車站前商店街第一間，商業機能、地理位置優越，本院審酌系爭土地之坐落位置、經濟用途等因素，認按系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息之10%計算相當於租金之利益，應屬適當。原告雖主張當地騎樓租金為每坪月租1,000元云云，惟並未提出任何證據證明，復拒絕墊付費用進行鑑定，本院自難為有利於原告之認定。至被告所提出鄰近房屋租金行情，為原告所不接受，且土地與房屋為獨立之不動產，自難以房屋租賃價格作為單純土地之租金，附此敘明。

㈢、被告於101年9月14日取得系爭土地所有權16/21，又系爭土地之申報地價如附表三所示，亦有卷附之土地地價資料可憑。是原告得向被告請求相當於租金之不當得利金額如附表三所示為29,985元，逾此範圍則無所據。

五、據上論結，原告本於共有物分割請求權，求為裁判分割，於法有據，本院審酌原告主張之分割方法及補償金額，尚屬公允，原告另得請求被告給付相當於租金之不當得利29,985元，逾此範圍尚無所據，已如前述，爰判決如主文所示。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。

六、按因分割共有物或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又分割共有物本質上並無訟爭性，兩造間本可互換地位，原告代位請求分割共有物，雖於法有據，然兩造均因分割而蒙其利，倘僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，本院認為本件分割共有物部分之訴訟費用應按應有部分比例，不當得利部分之訴訟

費用則由兩造按勝敗比例分擔，始為公平，爰諭知兩造按如附表二所示比例分擔。

七、據上論結，原告之訴為部分有理由、部分無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　28　　日

潮州簡易庭　　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20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20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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　洪雅玲

附表一

共有人	分割方式 附圖編號	分割後面積（㎡）	原應有部分	補償金額
黃鏡洁	869(1)	2.87	5/21	應受補償275,641元
楊璧如	869	0.42	16/21	
	869(2)	23.76		
合計		27.05	1/1	

附表二（訴訟費用負擔）

項目	訴訟費用					
	裁判費			測量費	找補金額鑑價費用	分擔方式
	訴訟標的價額/金額	所佔比例	裁判費金額			
分割共有物	241,518元	68%	2,625元	4,000元	60,000元	原告15,863元
			合計66,625元			被告50,762元
不當得利	114,000元	32%	1,235元			原告1,000元
						被告325元
合計	355,518元		3,860元			

附表三

計算期間	申報地價	不當得利計算

（續上頁）

101年9月14日～ 104年12月31日	8,560元	3.57㎡×8,560元/㎡×10%×(3+109/365)＝10,080元
105年1月1日～ 111年3月18日	8,960元	3.57㎡×8,960元/㎡×10%×(6+77/365)＝19,867元
		合計29,947元