臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第404號

原　　告　佳信國際事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉芸秀

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　甘昊文

被　　告　林達文

　　林達武

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示房屋，應依附表所示方式分割。

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟貳佰貳拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

本判決第二項原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參萬肆仟貳佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國110年2月24日，經拍賣取得如附表所示房屋之權利範圍1/4（原告及被告2人權利範圍如附表所示，下稱系爭房屋），原告並已辦理房屋稅籍登記完畢。而系爭建物為兩造共有，依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟兩造無法協議分割，原告爰依法請求分割系爭房屋，並請求以變價而分配價金方式予以分割。又被告未經原告同意，使用原告就系爭房屋之應有部分，自屬無權占用，原告爰依據民法第179條、第767條規

定，請求被告給付自110年2月24日起至112年2月24日止期間（2年）相當於租金之不當得利合計新臺幣（下同）40,960元等語，並聲明：⑴如主文第1項所示。⑵被告應給付原告40,960元。

三、被告經本院合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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：一、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。二、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。」，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

㈡本件原告主張系爭房屋為兩造共有（每人應有部分詳如附表所示），兩造就系爭建物並無不得分割之約定，且依其使用目的亦無不能分割之情形等情，業據原告提出系爭房屋之不動產權利移轉證書、110年契稅繳款書及本院查詢之屏東縣政府財稅局潮州分局函文暨所附房屋稅籍登記表、房屋稅籍紀錄表、建物測量成果圖等資料在卷可參，且經本院依職權調閱本院民事執行處109年度司執字第26551號卷宗（下稱系爭執行卷宗）核閱無誤，另被告經本院通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述或答辯，經本院綜合參

酌上揭事證，認為原告上揭主張，應堪認屬實。而兩造就系爭房屋既無法達成分割之協議，則原告依據上揭法條規定請求分割系爭房屋，自屬有據。

㈢而就分割方式部分，本院審酌，系爭房屋為一般供居住使用之1層樓建物，有不動產權利移轉證書在卷可參，而本件共有人合計3人，原告係屬法人，兩造客觀上尚難以直接作現物分配而供各共有人居住使用。而如採變價分割方式，經市場公平競價之結果，各共有人能公平分配變價之金額，且可發揮更大之經濟效用及利用價值，兩造亦均得於系爭房屋變價程序中主張優先承買權，取得完整之所有權，對其權益亦無影響，符合公平均衡之原則，並徹底消滅兩造之共有關係。從而，本院綜合審酌上情，認為原告請求以變價方式分割系爭房屋，尚屬適當，爰判決如主文第1項所示。

㈣次按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」，民法第820條第1項定有明文，是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院85年度台上字第1950號民事判決意旨參照）。次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，有最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨可資參照。

㈤本件原告主張其依據民法第179 條規定請求被告給付上揭租金，經查：

1. 原告主張被告2人未經原告同意，使用原告就系爭房屋之應有部分，應屬無權占用等語，被告就此並未到場爭執，亦未提出其有正當使用原告應有部分之權源，則參諸上揭法條規定及最高法院判決先例意旨，原告請求被告應給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

2. 又原告主張租金之計算方式為其拍定承受系爭房屋之價額204,800元×10％＝20,480元作為1年租金，經換算後，每月租金為1,707元（元以下四捨五入），本院審酌該租金金額不高，且被告就此亦未提出書狀作何陳述或爭執，本院認並無不當，應予准許。次查，強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」，本件原告係於110年6月25日取得系爭房屋之不動產權利移轉證書，業經本院調閱系爭執行卷宗核閱無誤（見該卷宗第150、156頁），則依據上揭法條規定，原告於110年6月25日始取得系爭房屋所有權，原告得請求相當於租金之不當得利期間應為110年6月25日起至112年2月24日止，逾此範圍之請求，無從准許。從而，原告得請求之不當得利金額應為34,227元（計算式：204,800×10％×1/365×610日=34,227，元以下四捨五入），逾此金額之請求，則屬無據，應予駁回。

五、末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割同蒙其利，是由敗訴當事人負擔全部訴訟費用，應有失公平，本院認本件訴訟費用應由全體共有人依原應有部分之比例負擔，始為公允適當，併予說明。又原告就主文第2項勝訴部分，係依據民事訴訟法第427 條適用簡易訴訟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，應依職權宣告假執行，本院並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日

潮州簡易庭法官　呂憲雄

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日

書記官 粘嫦珠

附表：

門牌號碼：屏東縣○○鄉○○村○○路000號房屋（未保存登記建物） 面積：222.89平方公尺 坐落地號：屏東縣○○鄉○○段000○000○000地號土地			
編號	共有人	應有部分	分割方式
1	原告	1/4	系爭房屋應予變賣，變賣後之價金，由全體共有人依左列所示應有部分比例分配
2	林達文	1/4	
3	林達武	1/2	