臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹北簡字第450號

原　　告　進益國際實業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴東輝

000000000000000000

被　　告　戴進福

000000000000000000

　　戴國育

000000000000000000

　　戴孫乾

000000000000000000

000000000000000000

　　戴進郎

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國109年12月28日辯論終結，判決如下：

主　文

原告與被告戴進福、戴孫乾、戴國育共有坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○○○○地號土地（面積一００平方公尺）、新竹縣○○市○○○段00○號(門牌號碼為新竹縣○○市○○○街000號)應予變價分割，並就賣得價金，依各共有人四分之一權利範圍之比例予以分配。

被告戴進郎應將坐落新竹縣○○市○○○段00○號(門牌號碼為新竹縣○○市○○○街000號)房屋遷讓交還予原告及其他全體共有人，並自民國109年7月8日起至將上開房屋騰空遷讓交還原告及全體共有人日止，按月給付新台幣壹仟參佰零參元予原告及其他全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔五分之一，餘由被告戴進福、戴孫乾、戴國育、戴進郎各負擔五分之一。

事　實

甲、程序事項

被告戴孫乾、戴國育經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

一、原告起訴主張：

１、坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○○○○地號土地（面積一００平方公尺）、新竹縣○○市○○○段00○號(門牌號碼為新竹縣○○市○○○街000號)，為原告與被告戴進福、戴孫乾、戴國育所共有，各共有人權利範圍各四分之一。原告前因拍賣而取得兩造共有系爭土地建物，並無不能分割之情形，亦無不為分割之約定，且系爭建物原物分割，勢將破壞系爭建物之 結構及使用現狀，不符合經濟效益，故請准予變價分割。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：

１、被告戴進福及戴進郎均就本件訴訟無意見。

２、戴孫乾、戴國育經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

１、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，法院得因任何共有人之請求而為裁判分割，民法第823 條第1 項、第824 條第1 、2 項分別定有明文。是於共有人間不願分割，或對協議分割之請求置之不理、或經協商無法達成協議之情形，共有人均得訴請法院就共有物為裁判分割。經查：原告與被告戴進福、戴孫乾、戴國育所共有兩造為系爭土地建物之全體共有人，其權利範圍各四

分之一，如系爭土地建物登記簿第一類謄本為證，並無契約訂有不分割之期限。是以，原告主張兩造就系爭土地建物分割方法不能協議決定，且並無因物之使用目的而不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，應為可採。是原告提起本件訴訟，應屬有據。

2、共有物之分割方法，依民法第824 條第2 項規定，本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。按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、價格、利用價值與經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲明、主張或分管契約之拘束。且究以原物分割或變價分配其價金，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，本院審酌系爭土地建物若採原物分割將無法將建物分配予共有人，且建物不能離土地而存在，故土地部分勢須仍維持共有，建物各層無獨立出入口亦不利於使用。是以，將系爭土地建物變價分割，並就賣得價金按兩造權利範圍比例分配，既符合公平分配之原則、有利於維持土地建物完整、又無違於共有人主觀意願，是原告主張以變價方式分割，應屬可採。

3、綜上所述，系爭土地建物依其使用目的並無不能分割情形，兩造亦無就系爭土地建物有不分割之協議，兩造既就分割方法無法達成協議，原告依民法第823 條及第824 條第2 項規定訴請裁判分割兩造共有之系爭土地建物，洵屬有據。本院審酌前述系爭土地建物使用現況、經濟效益及利益之衡平等一切因素，認以如主文第1 項所示之變價分割方法，以變賣所得價款依原告與被告戴進福、戴孫乾、戴國育，權利範圍各四分之一之比例分配於各共有人，應屬妥適。

4、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，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 條第1 項定有明文。經查，原告為系爭土地之共有人，於109年7月8日取得系爭建物所有權，而被告戴進郎於斯時占有建物未提出有權占有之證據供院審認，是原告請求被告將上開建物騰空返還原告及全體共有人，自屬有據，應予准許。

5、無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念。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。本院審酌系爭地號土地位於竹北市新庄子段，鄰近竹北市市區，附近為住宅及農業區之混合區，商業活動程度一般，認原告主張租金計算方式過高，應以坐落土地申報地價之年息 8%計算相當於租金之不當得利為適當。查系爭建物占用系爭地號土地為62.79平方公尺，該土地於109 年之申報地價為每平方公尺960元，此有土地登記第一類謄本在卷可稽及房屋稅籍證明書可佐，是原告請求被告給付相當於租金之不當得利，即自109年7月8日起至返還系爭占用部分之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1303元【(62.79*960*＋135200)×8%×1/12，四捨五入至整數】，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁

回。

四、因共有物分割、經界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。經查，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，且原告拍賣取得系爭部動產並提請本件無權占有遷讓之訴，縱法院認原告請求為有理由，亦屬共有人共蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。關於訴訟費用負擔，參酌前揭說明，以共有人全體及占有人比例負擔，方屬事理之平，故諭知如主文所示。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

新竹簡易庭法　官　彭淑苑

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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　林琬茹