臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

112年度嘉簡字第938號

原　　告　林世賢
　　林永珍
共　　同　林淑婷律師
訴訟代理人
被　　告　黃仁孝
　　黃玉娟
　　黃玉如
000000000000000000
兼上三人共　黃仁村
同訴訟代理
人
被　　告　林易賢
　　送達處所：臺北市○○區○○路○段000號（海洋委員會海巡署通資作業隊第四中隊）
　　許家彰
　　許仲琛
　　許助君
　　葉柔君
000000000000000000
　　葉冠妤
　　林杏滿
　　鄭祖琳
000000000000000000
　　林柏宇
000000000000000000
　　許智華
000000000000000000
　　葉亘芯

葉進成
袁惠瓊
林如昱
林豪志
許乃文

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地分割方法如附圖二所示，原告與被告林易賢、許家彰、許仲琛、許助君、葉柔君、葉冠妤、林杏滿、鄭祖琳、林柏宇、許智華、葉亘芯、葉進成、袁惠瓊、林如昱、林豪志、許乃文應依附表四所示金額補償被告黃仁孝、黃玉娟、黃玉如、黃仁村。

原告其餘之訴駁回。

原告請求分割共有物之訴訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔，請求返還不當得利之訴訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告林易賢、許家彰、許仲琛、許助君、葉柔君、葉冠妤、林杏滿、鄭祖琳、林柏宇、許智華、葉亘芯、葉進成、林如昱、林豪志、許乃文經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告聲明：㈠兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地）原物分割；㈡被告黃仁孝、黃玉娟、黃玉如、黃仁村（下稱黃仁孝等4人）應給付原告林世賢新臺幣（下同）100,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至聲明第㈠項確定之日止按月給付原告林世賢667元；㈢被告黃仁孝等4人應給付原告原告林永珍20,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起

至聲明第㈠項確定之日止按月給付原告林永珍334元。陳述：

㈠系爭土地使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，面積為305.86平方公尺，乃兩造共有，應有部分比例如附表一所示。

㈡系爭土地上有被告黃仁孝等4人共有未辦理所有權第一次登記之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○0號、面積184.23平方公尺平房（下稱系爭平房），以西側他人所有同段59地號土地之私設道路對外聯絡。系爭土地並無因物之使用目的不能分割，或契約約定有不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議，且原告同意被告黃仁孝等4人主張之原物分割及金錢補償方法，為此依共有之法律關係，請求判決如聲明第㈠項所示。

㈢被告黃仁孝等4人將系爭平房出租他人，每月租金6,000元，又其等公同共有系爭土地應有部分比例為3分之2，然系爭平房坐落之面積超過其等按應有部分比例換算之面積，其等無法律上之原因而受有租金利益，致原告受損害，應按原告之應有部分比例返還。為此依不當得利之法律關係，請求判決如聲明第㈡㈢項所示。

三、被告黃仁孝等4人聲明：原告之訴駁回。陳述：

㈠系爭土地應依附圖二及附表四所示方法予以原物分割及金錢補償。

㈡否認不當得利。

四、被告袁惠瓊聲明：原告之訴駁回。陳述：同意分割系爭土地。

五、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

六、民法第823條第1項規定「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」，第824條第1項至第4項規定「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。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有」，第824條之1第4項至第5項規定「前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權」。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、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，但不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。經查：

㈠原告主張系爭土地使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，面積為305.86平方公尺，乃兩造共有，應有部分比例如附表一所示，其上有被告黃仁孝等4人共有面積184.23平方公尺之系爭平房，以西側他人所有同段59地號土地之私設道路對外聯絡，又系爭土地並無因物之使用目的不能分割，或契約約定有不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議之事實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本為證，並經本院通知兩造到場勘驗系爭土地，及囑託嘉義縣水上地政事務所測量製作如附圖一所示複丈成果圖提示辯論，且為被告不爭執，堪信為真。從而原告依共有之法律關係，請求被告分割系爭土地，合於民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，為有理由，應予准許。

㈡系爭土地面積為305.86平方公尺，以原物分配於各共有人，並無困難，被告黃仁孝等4人所主張如附圖二之原物分割方法，為原告所贊同，其餘被告亦未反對，且合於民法第824條第2項第1款前段、第4項規定，堪信公平合理。系爭土地

依附圖二分割結果，各共有人分配位置不同，價值有異，即屬有不能按其應有部分受分配之情形，依民法第824條第3項規定，當以金錢補償之。本院囑託歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定提出之不動產估價報告書，認分割後各宗土地價值如附表二，各所有權人按各宗代號應提供及應受補償數額如附表三，各應補償人與各受補償人相互補償金額如附表四，為兩造不爭執，亦屬可採，爰判決如主文第1項所示。依民法第824條之1第4項規定，被告黃仁孝等4人就其受補償金額有抵押權，於辦理分割登記時，並應依同條第5項一併登記，附此敘明。

七民法第179條規定「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」，第818條規定「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權」。共有人對於共有土地，按其應有部分換算之面積使用收益，尚難謂有民法第179條所稱不當得利可言。經查：系爭土地面積305.86平方公尺，被告黃仁孝等4人公同共有應有部分比例3分之2，系爭平房面積184.23平方公尺，已如前述，則其等按系爭土地應有部分比例換算之面積約為203.9平方公尺，超過系爭平房面積，依前開法條規定及說明，其等使用收益系爭平房坐落之系爭土地範圍，並無不當得利。原告主張系爭平房坐落之面積超過被告黃仁孝等4人按系爭土地應有部分比例換算之面積，請求其等返還所受租金之不當得利，尚非可採。是原告依不當得利法律關係，請求判決如聲明第㈡㈢項所示，為無理由，應予駁回。

八本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，不另論述。

九訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　1　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　林金福