

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第386號

原告 周明嘉

訴訟代理人 馮維彥

被告 謝國成

謝宗欽

蔡佩玲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應依附表二所示方式分割，並按附表三所示金額為補償。

被告謝國成、謝宗欽應給付原告新臺幣參仟玖佰伍拾捌元。

訴訟費用由兩造按附表一所示之應有部分比例負擔。

本判決第二項得假執行。

事實及理由

一、被告蔡佩玲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：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產），目前由兩造按附表一所示之應有部分比例維持共有，而兩造無法達成分割協議，爰訴請法院予以裁判分割。又系爭不動產為2樓平房，且由數人共有，倘予原物分割，勢造成各共有人無法使用，更破壞現有房屋價值，是原告認應以變價分割為宜。其次，系爭不動產目前全部為被告謝國成、謝宗欽使用，且未經原告同意，更未給付租金，乃無法律上原因受有利益，並使原告受損，爰依民法第179條規定，請求被告給付從111年11月29日起至113年1月28日止，共14個月相當於租金之不當得利新臺幣（下同）3,958元等語。聲明：(一)、兩造共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金依應有部分比例分配；(二)、被告應給付原告3,958元。

01 三、被告答辯：

02 (一)、被告謝國成、謝宗欽以：不同意變價分割，希望由被告謝國
03 成、謝宗欽以各1/2之比例維持共有，再去找補其他共有人
04 等詞置辯。

05 (二)、被告蔡佩玲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
06 明或陳述。

07 四、本院之判斷：

08 (一)、系爭不動產應予分割，分割方法如附表二所示：

09 (1)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭不動產現
12 由兩造按附表一所示應有部分比例維持共有，且依物之使用
13 目的或使用情形，並無不能分割之情事，亦無不許分割之約
14 定等情，已據到庭共有人陳稱明確（見本院卷第122頁），
15 並有系爭不動產之土地建物查詢資料可參（見本院卷第117
16 至118頁），被告蔡佩玲則經合法通知，未於言詞辯論期日
17 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，是本院依上開證據調
18 查結果，認此部分之事實，應堪信實。從而，兩造就系爭不
19 動產之分割方法既未能達成協議，揆諸首揭規定，原告訴請
20 裁判分割，自屬有據。

21 (2)、次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
22 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
23 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
24 難者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，
25 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
26 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以
27 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
28 受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人
29 之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，
30 民法第824條第2至4項定有明文。又分割共有物，究以原物
31 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有

人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。另分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則。

(3)、第查，系爭不動產依現況照片資料、建物測量成果圖資料，可知該不動產乃一獨立透天建築，且客觀上係作整體使用，而無區分不同使用區域、範圍等情明確（見本院110年度司執字第7159號執行卷影卷第31至35頁），是如強命兩造就原已整體使用之系爭不動產再予分區使用，並採取原物分割予各共有人之分割方式，顯將造成系爭不動產之割裂，且使系爭不動產原可整體利用之經濟效益產生減損，更將造成系爭不動產之權利義務關係複雜化，對於使用、交易俱屬不當，而非妥適。又系爭不動產現由被告謝國成、謝宗欽與家人共同居住使用，經被告謝國成、謝宗欽自承明確（見本院卷第121至122頁），而原告、被告蔡佩玲現雖為系爭不動產之共有人，但渠等係共同透過法院拍賣程序取得權利，亦有不動產權利移轉證書可證（見本院卷第64至67頁）。因此，系爭不動產既係由被告謝國成、謝宗欽及其家人居住使用，情感依附關係甚強，且原告、被告蔡佩玲係共同藉法院拍賣程序取得系爭不動產之應有部分，此與被告謝國成、謝宗欽係長期使用系爭不動產之情形顯然有別，則如逕採原告主張之變價分割方案，毋寧將使在感情上或生活上與系爭不動產具有依存關係之被告謝國成、謝宗欽暨其家人遭受劇烈變動，更易肇生後續遷讓房屋等不必要之糾紛或訴訟，而難謂屬適當之分割方法。因此，系爭不動產既不宜原物分割成數區予不同共有人分別使用，亦不宜變價分割，則綜合考量上情，並參酌系爭不動產坐落之土地即高雄市路○區○○段0地號，乃被告謝國成、謝宗欽之祖父謝清玉所有，有土地建物查詢資料可憑，並經其等確認在卷（見本院卷第123至124頁），明

顯與被告謝國成、謝宗欽具有緊密關聯，暨衡以系爭不動產之經濟效用、兩造意願、利益等一切情形後，本院認系爭不動產如歸由長期使用，並有意願對其他共有人進行找補之被告謝國成、謝宗欽共同取得（即附表二之分割方法），除能避免上述流弊外，亦能將系爭不動產之使用現況與權利所屬，歸於一致，而屬適當、公允之方案，爰判決如主文第1項所示。

(4)、併予敘明者，所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。查系爭不動產雖可區分為辦理保存登記及未辦理保存登記之增建部分，但該二者依附存在，且該增建部分不具備構造上、使用上之獨立性，並與辦理保存登記之建物間，無可資區別之獨立特徵等情，有系爭不動產使用現況照片可查（見執行卷影卷第31至35頁），且為兩造所不否認（見本院卷第123頁），是徵諸上揭說明，該增建部分自不得視為獨立之物權客體，而應屬系爭不動產所有權之一部。從而，本院就系爭不動產所為分割方案效力，應及於未辦理保存登記之增建部分。

(二)、系爭不動產分割後之補償方式：

(1)、按以原物為分配時，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824條第3項定有明文。次按共有人自共有物分割效力發生時起，取得分得部分之所有權；各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第824之1條第1項、第825條分別定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。

(2)、經查，系爭不動產依前述分割方法進行分割後，原告、被告蔡佩玲均未受分配，且被告謝國成、謝宗欽之應有部分將從

原有各1/3，擴張為各1/2，故依上開規定，自應由被告謝國成、謝宗欽以金錢予以補償原告、被告蔡佩玲。而本院審酌系爭不動產之應有部分先前進行拍賣程序並使原告、被告蔡佩玲共同拍定取得前，已函囑黃元璋建築師事務所就系爭不動產之市值予以鑑定，鑑定結果略以：系爭不動產考量坐落土地型態、建物形式、使用現況、屋齡、鄰近市場供需、區域狀況概要及個別因素等一切情況後，認系爭不動產權利範圍即應有部分1/3之價值為596,839元等語，有不動產鑑估報告書附卷足憑（見執行卷影卷第17至21頁）；又兩造於本院審理期間，均對本院直接引用上開市值鑑定結果作為本案證據使用，表示沒有意見等詞明確（見本院卷第123頁）；復上開建築師於鑑定時，既已就系爭不動產之型態與鄰近市場供需、區域狀況概要等因素予以綜合分析研判，核無違反技術法規或經驗法則等情事，是系爭不動產進行分割並計算各共有人間之找補金額時，自得以上開鑑定市值計算，應無疑義。據此，被告謝國成、謝宗欽共同取得系爭不動產之所有權後，自須分別以該等鑑定價格為基準補償原告、蔡佩玲，以符公平；換言之，因系爭不動產應有部分1/3之鑑定價值為596,839元，則被告謝國成、謝宗欽以附表二之應有部分比例各1/2維持共有後，其等換算價值將各自多分298,420元，並使原告應有部分1/15之換算價值119,368元、被告蔡佩玲應有部分4/15之換算價值477,471元均未受分配，故命被告謝國成、謝宗欽應按附表三之金額補償原告、被告蔡佩玲，以符公平。

(三)、被告謝國成、謝宗欽應給付原告不當得利3,958元：

(1)、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，民法第179條前段已有明文。又各共有人，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，同法第818條亦已明定。而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，但共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有

01 人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利，且
02 民法第818條規定係指各共有人得就共有物全部，於無害他
03 共有人之權利限度內，可按其應有部分行使收益權而言。故
04 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
05 利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得
06 利。此外，依不當得利法則請求返還不當得利，以無法律上
07 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之
08 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
09 為準，且無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利
10 益應為社會通常之觀念。

11 (2)、查原告主張系爭不動產目前全部為謝國成、謝宗欽使用，且
12 未經原告同意，更未給付租金，乃無法律上原因受有利益，
13 並使原告受損一節，為被告謝國成、謝宗欽所不否認（見本
14 院卷第122頁），則被告謝國成、謝宗欽既僅為系爭不動產
15 之共有人，分割前，權利範圍各1/3，卻就系爭不動產全部
16 占有使用，致使原告無法就該屋為使用收益，依前述說明，
17 原告自可請求被告應給付自其所取得系爭不動產所有權即11
18 1年11月29日起至113年1月28日止，共14個月所獲相當於租
19 金之利益。又原告主張之不當得利計算式及金額，已經被告
20 謝國成、謝宗欽表明同意給付等詞甚明（見本院卷第122
21 頁）。從而，原告依民法第179條規定，請求被告謝國成、
22 謝宗欽應給付3,958元，同屬有據，應予准許。

23 五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，訴請裁判
24 分割系爭不動產，洵屬有據，本院並參酌當事人之聲明、共
25 有物之性質、利用價值、位置現況及分割後之經濟效用等一
26 切情事，認系爭不動產應分歸由被告謝國成、謝宗欽以應有
27 部分各1/2比例維持共有，並由其等按附表三之金額補償其
28 餘共有人為適當，爰判決如主文第1項所示。另原告依民法
29 第179條前段規定，請求被告謝國成、謝宗欽應給付3,958
30 元，亦有理由，應予准許，爰判決如主文第2項。

31 六、分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，所形成之法律

效果始生效力，而由當事人取得判決賦予之權利，是判決主文第1項核與假執行宣告要件不符，本院爰不依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。另判決主文第2項，係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序為被告謝國成、謝宗欽敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

八、末按因分割共有物而涉訟，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。本件原告請求相當於租金之不當得利比例甚微，且兩造係因系爭不動產之分割方式無法達成協議而涉訟，並為維護自身權益之行為，依上揭規定，訴訟費用自應由兩造依系爭不動產之應有部分比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
岡山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
書 記 官 顏崇衛

附表一：系爭不動產應有部分

編號	不動產地號／建號（面積／平方公尺）	共有人之應有部分比例
1	高雄市路○區○○段0○號	原告：1/15
	門牌號碼高雄市路○區○○路000○0號	被告謝國成：1/3
		被告謝宗欽：1/3

01

	樓層總面積：176.88 一層：74.80 二層：86.24 騎樓：15.84	被告蔡佩玲：4/15
2	同上建物未辦理保存登記部分 ----- 樓層總面積：105.60 二層：9.68 三層：95.92 附屬雨遮：21.78	一、左列未保存登記部分與附表一編號1建物具有構造上及使用上之一體性，附表一編號1建物之所有權範圍應擴張及於此部分。 二、左列未保存登記部分，經本院110年度司執字第7159號強制執行事件暫列建號為高雄市路○區○○段0000○號

02

附表二：系爭不動產之分割範圍及方法

03

系爭不動產之分割範圍	分割方法
如附表一所示全部	原物分配；由被告謝國成、謝宗欽以應有部分各1/2維持共有

04

附表三：共有人相互找補方式

05

(新臺幣)		應補償人與應補償其他共有人之金額	
		謝國成	謝宗欽
應受補償人與補償金額	周明嘉 (原告)	59,684元	59,684元
	蔡佩玲	238,736元	238,736元