

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第132號

原告 張麗雯

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 王國器

訴訟代理人 蔡孟容律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國113年1月23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（含附圖所示頂樓增建部分建物）應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例欄分配。
- ☐被告應給付原告新臺幣234,034元，及自民國112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- ☐原告其餘之訴駁回。
- ☐訴訟費用由兩造依附表二所示訴訟費用負擔比例欄負擔。
- ☐本判決第二項，於原告以新臺幣78,000元供擔保後，得假執行；但被告得以新臺幣234,034元預供擔保而免為假執行。
- ☐原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時其訴之聲明第一項原為：兩造共有如附表一所示之土地及建物（下合稱系爭房地，如單指其一，則分稱系爭房屋、系爭土地）應予合併變價分割，並按各1/2之比例分配價金。嗣於民國112年7月4日具狀追加請求分割之共有物範圍，包含如附圖所示之頂樓增建部分建物（下稱系爭頂樓增建部分，見本院卷第195至197頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：(一)兩造於71年11月16日因買賣取得系爭房地（系  
03 爭土地為系爭房屋坐落之基地），權利範圍詳如附表一所  
04 示，後兩造出資興建系爭頂樓增建部分，因該增建部分與系  
05 爭房屋內部相連通，而附合於系爭房屋，故亦為兩造所共  
06 有。因系爭房地法律上並無不能分割之情形，兩造亦無不能  
07 分割之協議，且系爭房屋僅有一個出入口，無法物理性分  
08 割，兩造既已非親屬關係，無法共處一屋，故應以變價方式  
09 分割較為適當，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規  
10 定，請求變價分割系爭房地及系爭頂樓增建部分，所得價金  
11 按兩造權利範圍比例分配之。(二)自88年3月19日兩造協議離  
12 婚後，被告即更換門鎖阻止原告進入使用而獨自占用系爭房  
13 屋，受有逾應有部分範圍使用收益之利益，原告自得依民法  
14 179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。茲以內  
15 政部實價登錄網站顯示系爭房地周遭類似不動產之出租行情  
16 為每坪介於694元至698元間，取其平均數每坪696元計算，  
17 請求被告起訴時往前溯5年之不當得利535,140元（計算式：  
18  $696 \times 25.63 \text{ <坪>} \times 12 \text{ 月} \times 5 \text{ 年} \times 1/2 \text{ <原告權利範圍>} = 535,154$   
19 元，元以下四捨五入）等語。其聲明為：(一)兩造共有之系爭  
20 房地（含頂樓增建部分建物）應予合併變價分割，並按各2  
21 分之1之比例分配價金。(二)被告應給付原告535,140元，及自  
22 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  
23 陳明第(二)項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告辯稱：(一)依兩造於88年3月19日簽立離婚協議書第4條約  
25 定：「甲乙雙方名下共有所有房屋，（過戶給子女所有）」，雖兩造遲未履行此約定，但既曾有上開約定，自不  
26 能單方任意改變。又系爭頂樓增建部分為被告出資興建，並未讓與1/2事實上處分權予原告，是原告主張併予分割系爭  
27 頂樓增建部分，實無理由。(二)原告於兩造離婚後至提起本件  
28 訴訟前，明知系爭房屋係由被告及兩造之子王子勳居住迄今，且未曾異議，是原告請求被告給付占用系爭房屋期間相

01 當於租金之不當得利，應無理由。又原告以111年6月實價登  
02 錄資料，作為計算被告受有之相當於租金不當得利依據，與  
03 行情不符等語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利  
04 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告請求分割系爭房地（含系爭頂樓增建部分）部分：

07 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
08 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  
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造共有系爭房  
10 地，權利範圍詳如附表一所示，有系爭房地登記第一類謄本  
11 在卷可稽（見本院卷第87至90頁）。被告固抗辯兩造離婚時  
12 曾約定將系爭房地過戶給子女云云，故不能分割云云，並提  
13 出離婚協議書為憑（見本院卷第147頁至148頁）。然觀諸前  
14 開離婚協議書第4條僅記載：「甲乙雙方名下共有所有房屋  
15 過戶給子女所有」，非約定兩造不得分割系爭房地，況自88  
16 年迄今兩造均未依該協議履行，是被告執上開協議內容以為  
17 上開抗辯，顯非有理。又系爭頂樓增建部分為未辦保存登記  
18 之增建物，與系爭房屋以內梯相通，該增建部分設有3間房  
19 間及一神明廳、流理台等情，有原告提出之系爭頂樓增建部  
20 分照片為證（見本院卷第267至271頁），並為被告所不爭，  
21 可見該增建部分並無使用上及構造上之獨立性，而已附合於  
22 原始建物即系爭房屋或為附屬物，應併由兩造按系爭房屋應  
23 有部分比例所共有，則被告辯稱系爭增建由其一人出資興  
24 建，原告並無所有權，不得請求併予分割系爭頂樓增建部分  
25 云云，自無足採。準此，原告依民法第823條第1項前段規  
26 定，請求就系爭房地（含系爭頂樓增建部分）為裁判分割，  
27 核屬有據。

28 2.次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法  
29 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  
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

31 ☐以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有

01 困難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有困難  
02 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
03 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
04 人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共  
05 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有  
06 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公  
07 共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年  
08 度台上字第724號民事判決意旨參照）。經查，系爭房屋為5  
09 層鋼筋混凝土造建物之第5層，供為住家用之建物，如採原  
10 物分割，除分割位置難以周全，恐將有損系爭房屋之完整  
11 性，兩造也難有各自獨立之門戶出入，有礙日常運用並減損  
12 不動產價值，甚至需重新隔間裝潢、分設出入口、另設獨立  
13 之水電等，徒增勞費，對兩造實均為不利，而系爭土地為系  
14 爭房屋所在基地；系爭頂樓增建部分已附合於系爭房屋，使  
15 用上均具有不可分性，自應為相同考量，因此系爭房地（含  
16 系爭頂樓增建部分）性質上顯不適於原物分割。至若將系爭  
17 房地（含系爭頂樓增建部分）全部分配予兩造其中一人，則  
18 生有補償金錢問題，然兩造無人陳明願出資承購系爭房地  
19 （含系爭頂樓增建部分），並聲請就系爭房地（含系爭頂樓  
20 增建部分）進行鑑價俾定應補償其他共有人之金額，自無從  
21 將系爭房地（含系爭頂樓增建部分）原物逕予分配部分共有  
22 人，再由受超額分配者另以金錢補償。再者，採變價分割方  
23 式，除可讓系爭房地（含系爭頂樓增建部分）所有權歸一，  
24 俾維持系爭房地（含系爭頂樓增建部分）原有經濟效益外，  
25 在自由市場競爭下，亦可充分實現系爭房地之市場價值，且  
26 兩造若有取得系爭房地（含系爭頂樓增建部分）之意願，仍  
27 可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權。是以，  
28 本院認系爭房地（含系爭頂樓增建部分）分割方式採變價分  
29 割，並將變賣所得價金按附表二所示兩造就系爭房地應有部  
30 分比例分配兩造，符合全體共有人之利益，最為適當。末變  
31 價方式非僅限於聲請法院拍賣，兩造亦得於合意後自行委託

變賣，附此敘明。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。次按民法第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年度台上字第1949號民事判決意旨參照）。又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（最高法院61年台上字第1695號民事判決意旨參照）。查系爭房地現為被告管理使用乙情，業經被告自承在卷（見本院卷第132頁、第213頁），並有被告所提爭房屋使用狀況照片附卷可參（見本院卷第169頁至第189頁）。至被告雖抗辯：原告明知被告於兩造離婚後仍繼續占有使用系爭房屋，卻從未異議，應不得請求不當得利云云，惟不得僅以原告單純沉默即逕認原告有同意被告使用系爭房屋全部之意，被告亦未舉證證明其占用系爭房屋全部係得原告同意，是被告逾越其權利範圍而使用收益，即屬無法律上原因占有系爭房地全部而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付起訴時回溯5年即自106年9月1日起至111年8月31日止相當於租金之利益（見本院卷第11、14頁），於法有據。

2.茲審酌被告得請求原告返還系爭房地之不當得利金額如下：

(1)按城市地方房屋之年租金，以不得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。而基地租金之數額，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，承租人利用基地之經濟價值及所

01 受利益等項，並與鄰地相比較，以為決定，並非必達申報總  
02 地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號民事判  
03 決意旨參照）。再上開土地法之規定，僅係為就城市地方建  
04 築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年  
05 息10%為限」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報  
06 價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋之位置，工商繁榮程  
07 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社  
08 會感情等情，以為決定（最高法院68年台上字第3071號民事  
09 判決意旨參照）。復按所謂土地總價額，係以法定地價為  
10 準，而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，  
11 在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉  
12 辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之  
13 地價。如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地  
14 價80%為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關  
15 估定之價額。此觀諸土地法第97條第1項、第105條、第148  
16 條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條等規定自  
17 明。

18 (2)經查，系爭房地位於新北市板橋區，鄰近建物多為住宅，附  
19 近有國民運動中心、學校、醫院、公園、公車站、銀行等設  
20 施，且步行15分鐘之距離即為板橋火車站等節，有系爭房地  
21 附近GOOGLE地圖在卷可稽（見本院卷第99頁至第113頁），  
22 是衡酌系爭房地所處位置、附近繁榮程度，及系爭房地供被  
23 告作為住家用途等情，本件認原告所受損害即相當於租金收  
24 益損失之數額，應依系爭土地申報地價及系爭房屋價值之年  
25 息6%為適當。再系爭土地面積為557平方公尺，公告地價106  
26 年度為每平方公尺30,400元、107至108年度為每平方公尺2  
27 9,000元、109至110年度為每平方公尺28,800元、111年度為  
28 每平方公尺30,800元，是106年度申報地價為每平方公尺24,  
29 320元（ $30,400 \times 80\% = 24,320$ ）、107至108年度申報地價為  
30 每平方公尺23,200元（ $29,000 \times 80\% = 23,200$ ）、109至110年  
31 度申報地價為每平方公尺23,040元（ $28,800 \times 80\% = 23,040$ ）

0) 、111年度申報地價為每平方公尺24,640元 ( $30,800 \times 80\% = 24,640$ ) , 另系爭房屋106年度至111年度每年度建物現值分別為982,977元、977,405元、958,346元、936,428元、957,744元、1,007,324元 (小數點以下四捨五入計) 等事實, 有系爭土地歷年公告現值表、系爭土地第一類登記謄本、新北市政府地政局回函暨新北市板橋區建物現值調查估價表在卷可參 (見本院卷第314頁、第87頁、第115頁至第127頁) 。又原告就系爭土地之應有部分為20000分之456、系爭房屋之應有部分為2分之1, 請求起訴前5年即自106年9月1日至111年8月31日止相當於租金之不當得利, 爰依上開標準計算原告得請求被告給付之金額如下:

- ①自106年9月1日至106年12月31日止: 16,051元【計算式:  
 $\{24,320 \times 557\text{m}^2 \times 456 / 20,000 \langle \text{原告就系爭土地之持分} \rangle + 982,977 \times 1/2 (\text{原告持分})\} \times 6\% \times 122 / 365 (\text{年}) = 16,051$ , 元以下四捨五入】
- ②自107年1月1日至107年12月31日止: 47,000元【計算式:  
 $\{23,200 \times 557\text{m}^2 \times 456 / 20,000 \langle \text{原告就系爭土地之持分} \rangle + 977,405 \times 1/2 (\text{原告持分})\} \times 6\% \times 1 (\text{年}) = 47,000$ , 元以下四捨五入】
- ③自108年1月1日至108年12月31日止: 46,428元【計算式:  
 $\{23,200 \times 557\text{m}^2 \times 456 / 20,000 \langle \text{原告就系爭土地之持分} \rangle + 958,346 \times 1/2 (\text{原告持分})\} \times 6\% \times 1 (\text{年}) = 46,428$ , 元以下四捨五入】
- ④自109年1月1日至109年12月31日止: 45,649元【計算式:  
 $\{23,040 \times 557\text{m}^2 \times 456 / 20,000 \langle \text{原告就系爭土地之持分} \rangle + 936,428 \times 1/2 (\text{原告持分})\} \times 6\% \times 1 (\text{年}) = 45,649$ , 元以下四捨五入】
- ⑤自110年1月1日至110年12月31日止: 46,288元【計算式:  
 $\{23,040 \times 557\text{m}^2 \times 456 / 20,000 \langle \text{原告就系爭土地之持分} \rangle + 957,744 \times 1/2 (\text{原告持分})\} \times 6\% \times 1 (\text{年}) = 46,288$ , 元以下四捨五入】

01 ⑥自111年1月1日至111年8月31日止：32,618元【計算式：{2  
02 4,640×557m<sup>2</sup>×456/20,000〈原告就系爭土地之持分〉+1,00  
03 7,324×1/2(原告持分)}×6%×243/365(年)=32,618，元以下  
04 四捨五入】

05 ⑦以上合計234,034元。（計算式：①+②+③+④+⑤+⑥=  
06 234,844）

07 3.基上，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利總計234,  
08 034元，逾此範圍之請求，不應准許。

09 四、從而，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭房地  
10 （含系爭頂樓增建部分），為有理由，經本院斟酌系爭房地  
11 （含系爭頂樓增建部分）之性質及分割後之經濟效用等情  
12 形，認系爭房地（含系爭頂樓增建部分）之分割方式，以將  
13 系爭房地（含系爭頂樓增建部分）變賣後，所得價金由兩造  
14 按附表二所示應有部分比例欄分配取得為宜，爰判決如主文  
15 第1項所示。另原告依民法第179條規定，請求被告給付原告  
16 234,034元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即自112年1月11  
17 日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定  
18 遲延利息，亦有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則非  
19 有據，應予駁回。又兩造就本判決主文第二項所命之給付，  
20 均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不  
21 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
23 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
27 文。又分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，乃形式形成訴  
28 訟，衡以法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效  
29 益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，並不受當  
30 事人聲明分割方法之拘束，其實質上並無所謂何造勝訴、敗  
31 訴之問題。本件原告起訴固於法有據，但審以訴訟費用倘由

被告全部負擔，顯失公平，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益，及原告得請求被告給付相當租金之不當得利數額等情，就訴訟費用之負擔諭知如主文第四項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第79條。

中華民國 113 年 2 月 27 日  
民事第四庭 法官 古秋菊

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。

中華民國 113 年 2 月 27 日  
書記官 劉馥瑄

附表一

| 編號 | 不動產                                           | 權利範圍                      |
|----|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | 新北市○○區○○段000地號土地                              | 20000分之952(兩造各20000分之456) |
| 2  | 門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號5樓房屋(建號：新北市○○區○○段0000○號建物) | 全部(兩造各2分之1)               |

附表二

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 | 訴訟費用負擔比例 |
|----|-----|--------|----------|
| 1  | 原告  | 2分之1   | 100分之56  |
| 2  | 被告  | 2分之1   | 100分之46  |