臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2114號

原　　告　羅全志

000000000000000000

訴訟代理人　羅一順律師

複　代理人　游正霆律師

被　　告　徐偉倫

　　徐月霞

共　　同

訴訟代理人　林彥廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造所共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表一所示之應有部分比例分配。

二、被告徐偉倫應給付原告新臺幣壹萬捌仟陸佰陸拾壹元及自民國一一四年三月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告徐偉倫應自民國一一五年八月二十六日起至本判決確定之日止，按月給付原告新臺幣壹仟零貳拾玖元，及自每月到期日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由兩造按如附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積166.03平方公尺，下稱系爭土地），原告應有部分4分之1、被告徐偉倫應有部分2分之1、被告徐月霞應有部分4分之1，系爭土地係供建築使用，含有法定空地，原告請求將包括法定空地在內之建築基地全部分割，消除共有關係，無民法第823條第1項不得分割之情形。又兩造就系爭土地並未約定分管，亦無約定不分割之期限，兩造未達成分割協議。系爭土地宜以變價分割方式經由市場行情決定其之價值，再將所得價金分配與共有人全體，可發揮系爭土地最高經濟利用價值，且坐落系爭土地上之建築物亦得依民法第425條之1規定取得法定租賃權，並無遭受拆除之虞，對全體共有人均屬有利。

㈡原告於民國113年12月16日購入系爭土地，徐偉倫未經同意於系爭土地上搭建門牌號碼新北市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），係無權占有系爭土地而侵害原告所有權，並獲得相當於土地租金之利益，徐偉倫應依民法第179條規定返還其受有之利益予原告。又系爭土地之租金，依土地法第97條規定，應以申報地價之年息百分之10計算，系爭土地之申報地價為新臺幣（下同）9,600元，則徐偉倫占用系爭土地獲得之租金利益及對原告造成之損害為每月3,321元（計算式：166.03×9,600×1/4×10%÷12＝3,321，元以下四捨五入），應自113年12月17日起按月給付原告3,321元。就被告主張以申報地價5%計算相當於租金之不當得利部分，系爭土地之使用分區為乙種工業區，得享受工業區之特殊利益，其使用利益並非一般都市土地建築房屋出租他人可比，本不受土地法第97條所定房租最高限額之拘束，且被告徐偉倫係將系爭房屋作為工廠廠房出租予第三人，其主張以申報地價5%計算相當於租金之不當得利顯然過低。爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求為變價分割，並依民法第179條規定請求被告徐偉倫給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠請求將兩造分別共有系爭土

地，按原告應有部分4分之1、徐偉倫應有部分2分之1、徐月霞應有部分4分之1變價分割。㈡被告徐偉倫應自113年12月17日起至本件判決確定之日止，按月給付原告3,321元，及自各期按月給付到期日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

同意以變價分割方式分割系爭土地。惟就按月給付相當於租金之不當得利部分，因系爭土地位置較為偏僻，非精華地段，以土地申報總價年息5%計算已足，則應以每月給付1,661元為限。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠經查，系爭土地為兩造所共有，且兩造各自就系爭土地之應有部分如附表一所示，有系爭土地之土地登記公務用謄本附卷可憑（見本院卷第167至171頁），經核與原告所述相符，堪認為真實。

㈡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。民法第823條第1項定有明文。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。民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。復按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最

高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故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公平決之。

㈢復查，系爭土地為兩造所共有，有土地登記謄本在卷可稽，且查系爭土地無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，兩造並曾經本院114年度重司調字第41號調解不成立在案(見調解卷第43頁)。則本件原告依民法第823條第1項規定訴請分割系爭土地，並無不合，應屬有據。又查，兩造所共有之系爭土地雖使用上非不能完全區分，但考量若強加原物分割，恐將有損系爭土地之完整性，又價值難於同一，具有難以規劃及公平使用之情，且兩造均未能提出任何原物分割之方案，復參分割後所各得分受之土地面積亦無法為充分運用，佐以原告與被告均表示同意變價分割等語(見本院卷第70、119頁)，則本件如將系爭土地為變價分割，則各共有人皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持等情。是以，本院認為系爭土地以變價分割，足能兼顧各共有人之意願及利益，應屬適宜，而變價分割所得價金則按兩造應有部分比例分配之。

㈣原告得否依民法第179條規定請求被告徐偉倫給付相當租金之不當得利？如可，請求金額為若干？

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。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條前段、第181條分別定有明文。而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（最高法院61年台上字1695號裁判先例參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文，上開規定依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10%為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判例參照）。

2.經查，被告徐偉倫無權占用系爭土地如附圖代號A、B、C、D、E、F所示部分(共75.13平方公尺)之事實，為被告徐偉倫所不爭執，且原告亦就無權占用系爭土地所請求相當於租金之不當得利部分僅針對被告徐偉倫為請求，不對被告徐月霞為請求(見本院卷173頁)，則被告徐偉倫既因無權占有原告所共有之系爭土地而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告徐偉倫給付相當於租金之利益。再查，原告乃係自114年1月7日始完成所有權移轉登記並取得系爭土地應有部分4分之1，故其請求被告徐偉倫應給付自114年1月7日起至本判決確定之日止相當於租金之不當得利，應屬有據，逾此範圍，應屬無據。而查，系爭土地坐落於新北市新莊區，為城市地方土地，現部分遭被告徐偉倫以地上物無權占用，原告以上開土地法之規定，作為其請求不當得利之計算標準，自無不合。另查，系爭土地自114年至115年之申報地價依序為每平方公尺9,600元、10,960元，有新莊地政事務所函覆之地價公務用謄本附卷可稽(見本院卷第171頁)，本院復審酌系爭土地位於新北市新莊區巷道內，接近高速公路、生活機能一

般、交通機能尚堪便利等情，此有本院依職權所查詢之google地圖可稽，是本院綜合斟酌上情，並衡酌被告占用面積、系爭土地周遭狀況及原告所受之損害及被告所得之利益，認本件原告應以土地申報地價6%為計算相當於租金之不當得利之計算標準。

3.另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。經查，本件被告徐偉倫占用系爭土地，迄今仍無拆除系爭地上物返還占用土地之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，故原告就被告徐偉倫繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告徐偉倫應予返還，核無不合。

4.從而，原告請求被告徐偉倫應給付自113年12月17日起至本判決確定之日止之相當於租金之不當得利數額（詳細計算式如附表二），洵屬有據。是原告此部分請求，於上開範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，則為無理由。

四、綜上所述，原告請求兩造共有之系爭土地全部予以變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表一所示應有部分比例分配予兩造，應屬有據；且被告徐偉倫所有之地上物確有無權占用系爭土地之情形，原告自得依民法第179條規定請求被告徐偉倫就無權占用部分給付相當租金之不當得利。從而，原告請求㈠兩造所共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表一所示之應有部分比例分配。㈡被告徐偉倫應給付原告18,661元及自114年3月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告徐偉倫應自115年8月26日起至本判決確定之日止，按月給付原告1,029元，及自每月到期日

之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。是以本院認為本件訴訟費用應由兩造依如附表一所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第五庭　　法　官　張惠閔

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　張純方

附表一（分割標的：新北市○○區○○段000地號土地）

編號	共有人	應有部分比例
1	羅全志	4分之1
2	徐偉倫	2分之1
3	徐月霞	4分之1
合計		1分之1

附表二(相當於租金之不當得利計算式)

地號	占用面積(平方公尺)	年度	申報地價/每平方公尺	原告權利範圍	年息	起訖日期	相當租金之不當得利數額計算式(元以下4捨5入)	原告得請求數額暨遲延利息
新北市○○區○○段000地號	75.13【如附圖代號A、B、C、D、E、F所示】	114	9,600元	1/4	6%	114年1月7日起至114年12月31日止	10,641元(計算式:9,600元x75.13㎡x6%x359/365年x1/4＝10,641元)	原告得請求被告徐偉倫給付18,661元(自114年1月7日原告取得所有權起至本件訴訟第一審言詞辯論終結日止之不當得利總額),及自被告徐偉倫收受起訴狀繕本翌日起(即114年3月18日,見調解卷第33頁)至清償日止按年息5%計算之利息
		115	10,960元	1/4	6%	115年1月1日起至115年8月25日止	8,020元(計算式:10,960元x75.13㎡x6%x237/365年x1/4＝8,020元)	
						115年8月26日起至本判決確定之日止	按月應給付1,029元(計算式:10,960元x75.13㎡x6%□12x1/4＝1,029元)	原告得請求被告徐偉倫自115年8月26日起至本判決確定之日止,按月給付1,029元,及自每月到期日之翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。