

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第460號

原告 方志誠 (FANG Chih Cheng)

訴訟代理人 楊佳陵律師

複代理人 邱必欣

被告 方海波

訴訟代理人 葉子瑋律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國113年11月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按
附表二所示比例分配。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用中百分之九十三由兩造按附表三比例分擔，餘由原告負
擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

(一)按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。查附表一所示土地
及建物（下稱系爭房地）原係兩造所共有，其應有部分比例
如附表二所示。原告於民國112年7月7日提起本件訴訟，惟
被告於審理中於112年8月23日以贈與為原因將部分持分贈與
第三人即被告配偶譚淑元，依前開規定，被告仍為適格之當
事人。

(二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴時原請求分割兩造共有如附表一
編號2土地及建物，嗣追加請求分割建物共有部分（○○段
○○段0000○號）之基地即附表一編號1土地（見本院卷第2

64頁民事陳報狀)。經核原告所為訴之追加，係基於同一分割共有物之基礎事實，於法並無不合，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告為原告之胞弟，共有系爭房地，系爭房地為兩造因繼承取得，各應有部分如附表二所示。原告於66年出嫁比利時，於72年即長期移居比利時迄今，與我國之關係連結相當淡薄，難期待原告與被告共同管理系爭房地，原告故而委請律師發函予被告，請求分割系爭房地，然被告均未置理。系爭房地依法得進行分割，且未有不分割之約定，為使系爭房地得盡最大效用，原物分配有窒礙難行及甚不經濟之處，顯有變價分割之必要。

(二)又被告未經原告同意即長期就系爭房地使用收益，受有相當於租金之利益顯無法律上原因，致原告受有損害，原告自得請求被告返還過去5年相當於租金之不當得利，依建物及附屬建物面積合計74.56平方公尺，換算為22.54坪，依當地租屋市價行情，每月約為新臺幣（下同）3萬元，復依原告之應有部分1/3計算，原告得請求被告給付之不當得利按月1萬元計算，合計60萬元。為此爰依民法823條第1項、第824條、第179條規定提起本訴等語。並聲明：1.兩造共有系爭房地應予變價分割，所得價金按附表二所示應有部分比例分配之。2.被告應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.第二項聲明，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第336頁筆錄）。

二、被告則以：

(一)系爭房地為兩造父親方浩如於73年10月9日承購，總價145萬6,893元，其中貸款45萬元，貸款中又可分為國宅基金貸款40萬元及銀行貸款5萬元。國宅基金貸款於75年重新換約，因先前還款，貸款金額從40萬元減少為37萬5,449元，期限自75年2月起算129個月，惟方浩如於76年7月20日不幸去世，至

其去世為止，房屋貸款尚未繳滿3年，剩餘之貸款由被告繳納至清償完畢為止，原告身為繼承人之一，除了繼承房屋權利外，理應也繼承房屋貸款債務，然而原告自72年起即旅居國外，在76年7月間繼承系爭房地後，貸款分毫未付，其要求與被告按應有部分比例分配即有不公。關於系爭房地之貸款，於兩造父親去世時之餘額以38萬元來計算，系爭房地之淨值為107萬元，原告取得1/3約為35萬6,700元，約占系爭房地總價145萬6,893元之24.5%，故原告如請求分割，不論是變價或是原物分割，均僅能主張24.5%之權利。

(二)再原告請求本件變價分割之理由以其長期居住國外，無法繼續管理房屋云云，然系爭房地之建物位於一樓，依現況有2個不同的門可以進出，將來如分割為2戶，每戶皆可有獨立出入口，故本件並無不能原物分割之情形，依民法第824條第2項規定，系爭房地即應以原物分割為優先。至原告主張不當得利部分，原告稱其在國外，被告受有長期系爭房地使用收益之不當得利，然被告自父親購入系爭房地後即與父母同住其中，父母親相繼去世後即由被告居住迄今，這麼多年來，原告從未向被告主張欲使用系爭房地遭被告拒絕之情形，其無法使用系爭房地，係因原告自身原因所致。又系爭房地自兩造繼承以來，30餘年間所有之維修房屋費用，必要支出之水電費、管理費、房屋稅及地價稅等均係由被告支付或繳納，直至後來被告請求稅捐機關將稅捐分開，原告始開始繳納其應負擔之稅捐，原告身為共有人，卻從未支付上開必要費用，其受有不當得利甚明等語，資為抗辯。並聲明：
1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系房地為兩造所共有，應有部分如附表二所示，為被告所不爭執，並有系爭房地之登記簿謄本在卷可參，原告此物主張應堪信為真實。

(二)系爭房地之分割方法為何？

- 01 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
02 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
03 在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割
04 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
05 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
06 分配：「一原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
07 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯
08 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
09 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
10 共有人」；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
11 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條
12 第1項、第824條第1項至3項分別定有明文。再按定共有物分
13 割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法適當者為
14 限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
15 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
16 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第16
17 07號裁判意旨參照）。查系爭房地並無因物之使用目的不能
18 分割或契約訂有不分割之期限，因各共有人間亦未能達成分
19 割之協議，原告訴請將系爭土地予以分割，要無不合。
- 20 2.查系爭房地為七層樓公寓之一樓，格局為一客廳、一廚房、
21 一主臥、二客臥、一廁所，有被告所提平面隔間圖（本院卷
22 第64頁），並經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄在卷可佐（本院
23 卷第102頁）。被告請求採原物分割方法，分割方案如附圖
24 A、C方案等語（見本院卷第282頁民事陳報四狀）。依被告
25 之分割方案，係將主臥、廁所及部分客廳劃歸原告所有，被
26 告則保留部分客廳、廚房及二客臥，考量系爭房地格局屬公
27 寓住家，作為日常生活起居處所，如依被告之分割方案，將
28 使各共有人分得部分喪失使用上獨立性。再按臺北市一定規
29 模以下建築物免辦理使用執照管理辦法第6條規定：『依前
30 條申請變更使用，如涉及戶數變更者，並應符合下列規定：
31 「一戶數變更後各戶應有獨立之出入口；分戶牆之構造應以

具有一小時以上防火時效之防火牆及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔」、「二戶數變更後各戶專有部分樓地板面積應在三十平方公尺以上；各戶衛生設備數量應符合建築技術規則建築設備編規定」、「三公寓大廈之專有部分申辦變更戶數涉及共用部分之變更者，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向臺北市政府報備有案者，應依該規約或決議之限制辦理」』是被告之分割方案不僅各共有人無法就其分得部分按共有物之原有用途即住家使用，原告分得部分之面積亦未達上開臺北市一定規模以下建築物免辦理使用執照管理辦法之規定，是被告主張採原物分割方法，並不可採。

3.系爭房地原係兩造父親方浩如所有，原告於72年即遠嫁比利時，被告則自方浩如去世前即居住系爭房地內，迄今仍為被告一家人居住在內。系爭房地經囑託元大不動產估價師聯合事務所，其價值為2,050萬1,752元，有該所出具之不動產估價報告書在卷可參。若採原物分配被告，並由被告以金錢補償原告之分割方式，因被告表明其資力不夠等語（見本院卷第336頁筆錄），是此項分割方法亦不可採。本院審酌上情及依系爭房地之用途、兩造之利益等一切情形，認系爭房地之分割方法應以變價分割，將所得價金按兩造就系爭房地之應有部分比例分配為適當。

(三)原告請求被告給付占用系爭房地相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按各共有人，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。民法第818條定有明文。又民法第八百十八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號裁判意旨參照）。

01 2.原告請求被告給付107年7月7日至112年7月7日此段期間占有
02 系爭房地相當於租金之不當得利（見本院卷第43頁筆錄）。
03 而依前述，原告自72年即因遠嫁比利時長住該地，被告於繼
04 承系爭房地前即居住系爭房地迄今。依原告主張內容，原告
05 未使用系爭房地並非肇因被告排除其占有使用。是被告基於
06 共有人之身分，於無害原告之共有人權利限度內使用系爭房
07 地，對原告並不負不當得利之責。

08 四、綜上所述，原告訴之聲明第一項請求分割系爭房地，為有理由，
09 本院斟酌系爭房地格局、用途、兩造之利益，認採變價
10 分割，將所得價金按兩造之應有部分比例分配為適當。至原
11 告訴之聲明第二項請求被告給付相當於租金之不當得利部
12 分，則無理由，應予駁回。又原告不當得利請求部分既經駁
13 回，此部分假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
15 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
16 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

17 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
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
20 文。原告訴之聲明第一項請求係因分割共有物而涉訟，乃形
21 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
22 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
23 同。本件原告訴之聲明第一項請求分割系爭房地雖有理由，
24 惟本院認關於此部分訴訟費用之負擔，應由全體共有人各按
25 其附表三所示比例負擔，較屬公允。

26 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第80條之1，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

29 民事第四庭

30 法 官 辜 漢 忠

31 以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
書記官 潘 盈 筠

附表一：系爭房地

一、土地部分：

土地標示							
土地坐落						面積 (平方公尺)	兩造共有權利 範圍
編號	縣市	鄉鎮區	段	小段	地號		
1	臺北市	○○區	○○段	○	000	339	如附表二所示
2	臺北市	○○區	○○段	○	00000	6,818	如附表二所示

二、建物部分：

建物標示							
編號	建 號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數 (層次)	建物面積(平方公尺)		權利範圍
					樓 層 面 積	附屬建物	
1	3205	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ 段 0 0000	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ ○ 路 ○ 段 00 巷 00 弄 00 號	鋼筋混凝土 造 七層(一層)	總面積 66.63	陽台 7.93	如附表二所示
共有部分：○○段○○段0000○號，面積7,967.31平方公尺（權利範圍：10000分之34） 基地坐落：○○段○○段000○號土地							

01 附表二：系爭房地應有部分

02

編號	共 有 人	應有部分	備註
1	原告 方志誠	000○號 281/244752	
		00000○號 281/244752	
		建物部分 1/3	
2	被告 方海波	000○號 562/244752	審理中於112年8月23日將持分562/ 4895040000贈與登記予譚淑元
		00000○號 562/244752	審理中於112年8月23日將持分562/ 4895040000贈與登記予譚淑元
		建物部分2/3	審理中於112年8月23日將持分100/ 286900贈與登記予譚淑元

03 附表三：訴訟費用負擔比例

04

編號	共 有 人	負擔比例
1	原告 方志誠	1/3
2	被告 方海波	2/3