

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第139號

原告 吳○○

法定代理人 陳○○

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 吳劭元

華笙金屬有限公司

法定代理人 游秋美

被告 華鞍金屬有限公司

上三人之

訴訟代理人 陳又新律師

林怡婷律師

兼上一被告

法定代理人 游伸柑

訴訟代理人 陳明正律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告A 0 3、A 0 4共有坐落新北市○○區○○段0000○○0000地號面積各1174.02、37.15平方公尺土地及其上同段928建號建物分歸被告A 0 3單獨取得。

被告A 0 3應分別補償原告、被告A 0 4各新臺幣伍仟零柒拾伍萬零陸元、壹億貳仟陸佰玖拾伍萬貳仟陸佰壹拾伍元。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告A 0 3、A 0 4各負擔五分之一、二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
02 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。且裁判
03 分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌
04 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利
05 益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
06 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797
07 號裁定參照）。是當事人主張之共有物分割方法，僅供法院參
08 考，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上之
09 陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴請求分割共有土
10 地，並聲明被告A03、A04單獨受分配應補償原告之金
11 額，嗣又將應補償金額為變更，應屬調整其分割方法中金錢補
12 償之數額，而為補充及更正事實上之陳述，無涉訴之變更，合
13 先敘明。

14 二、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
15 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
16 第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告華鞍金屬有
17 限公司（下稱華鞍公司）、華笙金屬有限公司（下稱華笙公
18 司）應連帶給付原告新臺幣（下同）346萬1743元，及自起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
20 暨自民國113年10月23日起按月連帶給付原告8萬4671元。嗣變
21 更其聲明，請求上開被告連帶給付179萬4899元及自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自1
23 13年10月23日起至本判決確定日止，按月連帶給付原告4萬386
24 9元（見司補卷第8頁、本院卷二第15、16頁），核其所為乃減
25 縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，自應准許。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：（一）坐落新北市○○區○○段0000○0000地號土地
28 （下稱系爭土地），及其上同段928建號，門牌號碼新北市○
29 ○區○○街00巷00號之建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱
30 系爭不動產），為伊與被告A03、A04（下與華鞍公司、
31 華笙公司合稱被告，分稱其姓名、名稱）因繼承被繼承人吳○

○之遺產而取得共有，現應有部分比例為伊10000分之2289，A 0 3 10000分之1985、A 0 4 10000分之5726（如附表所示），系爭不動產並無依物之使用目的不能分割之情事，亦無不分割之約定，兩造迄未能達成協議分割之共識，且考量系爭建物僅有單一出入口，華鞍公司、華笙公司為A 0 3、A 0 4實質經營，並現正使用系爭不動產，為保全系爭不動產價值及兼顧全體共有人利益之公允，爰依民法第823條第1項、第824條規定，先位求為將系爭不動產全部分配予A 0 3、A 0 4，並由其等對原告為補償，備位求為變價分割之判決。(二)華笙公司、華鞍公司未獲伊同意即不法占用伊與A 0 3、A 0 4共有之系爭不動產，而獲有相當於租金之利益，且造成伊無法使用系爭不動產之損害。伊自得依民法第179條、第184條第1項前段不當得利及侵權行為之規定，按系爭不動產於市場上每月正常租金19萬1653元，請求華笙公司、華鞍公司連帶給付伊自111年5月9日繼承系爭不動產時起，至伊與A 0 3、A 0 4於113年6月18日另案調解成立，就系爭不動產解除公同共有關係，並重新分配應有部分之日止（共771天，即25.26月），按伊當時潛在應有部分（即應繼分）3分之1計算；及自113年6月19日起至113年10月22日即起訴前一日止（126日，即4.13月），按伊應有部分為10000分之2289計算，共計179萬4899元之相當於租金金額（計算式：19萬1653元×25.26月×1/3+19萬1653元×4.13月×2289/10000，元以下四捨五入），暨113年10月23日起至本判決確定，伊已無應有部分之日止，按月給付相當租金金額4萬3869元（計算式：19萬1653元×2289/10000，元以下四捨五入）等語。並聲明：1.原告與A 0 3、A 0 4共有系爭不動產，應予分割如下：①先位分割方案：系爭不動產由A 0 4、A 0 3各依應有部分3分之2、3分之1比例維持所有，並各以3383萬3337元、1691萬6669元金錢補償原告（下稱系爭方案一）。②備位分割方案：系爭不動產予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配之（下稱系爭方案二）。2.華笙公司、華鞍公司應連帶給付原告179萬4899元及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年10月23日起至本判決確定日止，按月連帶給付原告4萬3869元。3.第2項聲明部分，原告願以現金或等值之合作金庫商業銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)A 0 3、華鞍公司、華笙公司稱：1.系爭不動產之共有人得透過系爭不動產取得租金收入，原告應無分割系爭不動產之必要。即便需分割，依現今系爭不動產使用現況，應可以系爭方案一為之，或若A 0 4不願補償，可由A 0 3單獨取得，再分別金錢補償原告與A 0 4（下稱系爭方案三）。若均不妥，則以系爭方案三為之。2.被繼承人吳○○生前即同意華鞍公司於103年5月5日以系爭建物地址向新北市政府申請工廠登記，且華鞍公司、華笙公司均係吳○○所實質經營，故吳○○與華笙公司、華鞍公司間，就系爭建物1樓應有使用借貸之合意（下稱系爭借用關係）。吳○○逝世前並未有終止系爭借用關係之表示，除非系爭借用關係期限屆至，或借貸之目的使用完畢，或有民法第472條之列舉事由而經貸與人終止，系爭借用關係不因吳○○死亡而消滅。原告為吳○○之繼承人自應受此契約拘束，不得向華笙公司、華鞍公司請求相當租金之不當得利等語。3.另吳○○於110年5月12日曾將系爭建物2樓出租予華笙公司，租期至115年5月11日止，租金每月3000元（下稱系爭110年租約）；嗣後華笙公司取得吳○○同意，轉租予華鞍公司。吳○○於111年5月9日死亡後，原告為繼承人應受系爭110年爭租約拘束。另自113年10月1日起，因兩造應有部分比例已因另案調解而確定，故A 0 3、A 0 4與華笙公司重簽租賃契約，且A 0 3、A 0 4應有部分合計超過3分之2，故依民法第820條第1項多數決管理共有物之規定，將系爭建物2樓出租予華笙公司（下稱系爭113年租約），華笙公司再將系爭建物2樓一部分轉租予華鞍公司，原告亦應受系爭113年租約拘束，華笙公司、華鞍公司屬有權占有占有權源，無從成立不當得利、侵權行為等語。4.參考系爭不動產鄰近同一街道、大小相同之

01 廠房，每月租金僅為4萬2000元，應以系爭建物之房屋課稅現
02 值（195萬1200元）及土地申報總價（8800元×1211.17平方公
03 尺＝1065萬8296元）之年息百分之4計算相當於租金之損害，
04 即每月9862元（計算式：【195萬1200元＋1065萬8296元】×
05 4%÷12×2289/10000＝9682元）等語，資為抗辯。

06 (二)A 0 4則另稱：自吳○○所立遺囑內容觀之，遺產中不動產部
07 分，新北市○○區○○段000地號及臺北市○○區○○段0○段
08 000地號之土地及其上建物，由原告單獨繼承；動產部分由伊
09 單獨繼承，惟系爭不動產則由原告繼承3分之1，由伊繼承3分
10 之2，足見被繼承人有設立繼承遺產之使用目的而不能分割之
11 考量。況原告為未成年人，觀諸民法保護兒少權益之價值，以
12 及北部不動產市價攀升，可留待原告成年後自行決定系爭不動
13 產是否分割。原告目前亦可向華笙公司收取租金收入，是原告
14 繼續維持兩造共有並無不利益之情形。惟如認系爭不動產有分
15 割之必要，若採原物分配，伊恐金錢補償金額過鉅，非伊所能
16 負擔，故懇請採變價分割方式為之。

17 (三)被告並均聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利
18 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 四兩造協議簡化之不爭執事項（見本院卷二115年2月2日言詞辯
20 論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，
21 且刪除兩造各自表述部分）：

22 (一)當事人關係

23 1.原告與A 0 3為同父異母之兄弟，吳○○為其等之父；A 0 4
24 則為吳○○之配偶。

25 2.原告為000年0月00日生，現年11歲，與法定代理人A 0 2
26 （母）均無經營華鞍公司、華笙公司之相關經驗及能力，且並
27 無使用系爭不動產之需求。

28 3.吳○○為111年5月9日死亡，繼承人為原告與A 0 4、A 0
29 3。

30 4.華鞍公司負責人始終為A 0 4，公司登記資料如司補卷第31頁
31 原證5、第45至47頁所示。

- 01 5. A 0 3 於106年8月22日即已為華笙公司之股東，出資額為24萬
02 元，106年8月22日用印之公司登記表股東名簿如本院卷一第17
03 0頁被證4所示。
- 04 6. 華笙公司係於110年6月8日變更負責人登記為A 0 3，登記資
05 料如本院卷一第154至158頁原證14所示。至111年11月24日才
06 變更由A 0 6 接任負責人至今。A 0 6 係A 0 4 之胞妹，公司
07 登記資料如司補卷第29頁原證4及第43至44頁所示。
- 08 7. 華鞍公司、華笙公司於吳○○死亡前，實質上係由吳○○負責
09 經營管理，名義上亦為華笙公司唯一董事（即負責人）。吳○
10 ○死亡後，則分由A 0 4、A 0 3 實際經營管理。
- 11 8. 吳○○死亡後，A 0 3（因當時遺囑由原告及A 0 4 持有，然
12 內容並未分配財產予A 0 3）曾於112年間，向臺灣臺北地方
13 法院對原告、A 0 4 提起確認遺囑無效、分割遺產及確認特留
14 分之訴（下稱系爭前案），並經該院於113年6月18日調解成立
15 （調解內容基本上係按照上開遺囑內容分配財產，較多給A 0
16 4，較少給原告，A 0 3 則以該調解筆錄中編號1至3不動產即
17 本案系爭不動產之持有作為分配，下稱系爭調解），該院113
18 年度家移調字第38號調解筆錄如本院卷第14至16頁所示。

19 (二)系爭不動產

- 20 1. 系爭不動產，原為吳○○所有。
- 21 2. 系爭土地面積為1211.17平方公尺，113年1月公告現值為每平
22 方公尺5萬5100元，共6673萬5467元；而系爭建物112年房屋評
23 定價格為202萬5700元，房屋稅單為如司補卷第39頁原證8所
24 示。
- 25 3. 吳○○死亡後，系爭不動產由原告及A 0 3、A 0 4 於111年5
26 月9日共同繼承。
- 27 4. 系爭調解後，原告、A 0 3、A 0 4 就系爭不動產已根據系爭
28 調解為分割繼承登記，將系爭不動產登記為分別共有，約定分
29 別共有所有權應有部分如附表所示，系爭不動產113年10月11
30 日一類謄本土地謄本如司補卷第23至25頁原證1、原證2所示；
31 建物謄本如本院卷一第27頁原證3所示。

01 (三)占有使用現況

- 02 1.系爭不動產現係由華鞍公司、華笙公司自103年起，即占有作
03 為廠房（此廠房即系爭建物）使用（實際分領範圍屬不區分塊
04 共同占有）。
- 05 2.承上，該廠房蓋滿系爭土地，且只有一個門牌號碼及單一出入
06 口，現況空照圖如司補卷第33頁原證6所示。廠房客觀上具備
07 一體性，若以原物加以分割，不但有現實上之困難，而且恐將
08 造成系爭不動產價值大幅跌落，對於共有人並非最有利之分割
09 方法。
- 10 3.A 0 3、A 0 4目前實質經營華鞍公司、華笙公司，且華鞍公
11 司、華笙公司使用系爭不動產多年，A 0 4、A 0 3對系爭不
12 動產有相當之情感。

13 (四)分割方案相關

- 14 1.系爭不動產目前兩造對分割方法並無法達成協議，系爭不動產
15 又無客觀上不能分割情事。
- 16 2.倘以系爭方案一為分割，則A 0 4、A 0 3受分後保持共有之
17 應有部分經共有人協議應為3分之2、3分之1。且各對原告金錢
18 補償比例亦同。
- 19 3.於系爭前案前之111年間，原告曾將系爭不動產委託歐亞不動
20 產估價師聯合事務所鑑定，其估價報告書（下稱前案鑑定報
21 告）如本院卷一第58至113頁被證3所示。其內記載：系爭不動
22 產之價格日期設定為111年9月22日，鑑定價值為1億5382萬721
23 2元。據此，兩造依應有部分比例計算應受分配之價值為原告3
24 521萬1048元、A 0 4 8808萬1462元、A 0 3 3053萬4702元。
- 25 4.若以前案鑑定報告價值，按上開合意A 0 4、A 0 3補償比例
26 計算，A 0 4應補償與原告之金額為2354萬4033元；A 0 3應
27 補償與原告之金額為1173萬7015元。
- 28 5.系爭不動產所在區域都市計畫使用分區為乙種工業區，查詢資
29 料如本院卷一第222至224頁原證15所示。
- 30 7.若以系爭方案二為分割，所得價金應按附表所示應有部分比例
31 分配。

01 (五)占有權源相關

- 02 1.被告現執有記載吳○○為出租人，承租人為華笙公司，出租標
03 的載為：「新北市○○區○○街00巷00號2樓」（即系爭建物2
04 樓）之系爭110年租約，其上記載之租期為110年5月12日至115
05 年5月11日，月租金為3000元，定約日期為110年5月1日，如本
06 院卷一第46至49頁被證1所示。
- 07 2.系爭110年租約甲方簽名「吳○○」真正有爭執。乙方華笙公
08 司之負責人記載為「A 0 3」，為A 0 3本人簽立。
- 09 3.吳○○曾於110年8月19日訂立遺囑並公證如本院卷一第134至1
10 37頁原證9所示（簽名如本院卷一第136頁所示）。
- 11 4.吳○○曾於保單簽名，如本院卷一第138頁原證10所示。
- 12 5.華笙公司曾於108至109年間開立之吳○○之各類所得扣繳暨免
13 扣繳憑單申報書如本院卷一第172至174頁被證5所示。其記
14 載：華笙公司於各該年度均有向國稅局申報支付吳○○租金3
15 萬6000元。
- 16 6.吳○○死亡後，A 0 4、A 0 3曾於113年9月6日與華鞍公司
17 就系爭建物2樓再次簽訂租賃契約，租期自113年10月1日之133
18 年9月30日，每月租金仍定為3000元（下稱系爭113年租約），
19 並經公證，系爭113年租約如本院卷一第50至56頁被證2所示。
- 20 7.A 0 4、A 0 3應有部分分別為10000分之5726、10000分之19
21 85，應有部分合計已逾三分之二。
- 22 8.原告曾於112年2月7日委請法垣法律事務所江肇欽律師寄發11
23 2垣律字第0207A號律師函，請求被告華笙公司、華鞍公司給付
24 使用系爭房地之相當租金之不當得利，信函、回執如本院卷一
25 第140至148頁原證11所示。
- 26 9.華笙公司、華鞍公司於112年2月13日曾回覆上開信函如本院卷
27 第150至151頁原證12、第152至153頁原證13所示。其各公司主
28 張與吳○○間係成立「無償使用借貸關係」。
- 29 10.華鞍公司前曾於103年5月5日向新北市政府申請華鞍公司工廠
30 登記在案，新北市政府經濟發展局核准工廠登記公函如本院卷
31 一第176頁被證6所示。

01 (六)不當得利計算

- 02 1.系爭不動產位於社后工業區內之廠房，鄰近中山高及北二高，
03 與南港經貿園區僅一河之隔，聯外交通便利，除得使用廠房
04 外，產業運輸機能便利，且半徑500公尺內，有便利商店、金
05 龍國民小學、臺新銀行汐止分行、彰化銀行汐止分行等公共設
06 施，生活機能甚佳且建設規劃成熟。
- 07 2.系爭建物（樓地板）面積為905.14平方公尺，換算為273.8坪
08 （四捨五入至小數點以下第一位）。
- 09 3.原告於111年5月9日繼承系爭建物起至調解成立分割之日113年
10 6月18日止共771天（即25.264個月），原告與A 0 4、A 0 3
11 為共同共有關係，應繼分計算之潛在應有部分為3分之1。
- 12 4.自113年6月18日調解繼承之日起至原告提起本案訴訟之前一日
13 為止，經過共126日（即4.13個月），原告之應有部分變為100
14 00分之2289。
- 15 5.兩造所共有之系爭土地，申報地價為每平方公尺8800元，土地
16 面積合計為1211.17平方公尺，總申報價額為新臺幣1065萬829
17 6元，114年7月30日第二類謄本如本院卷一第178至180頁被證7
18 所示。
- 19 6.兩造所共有之系爭建物之新北市政府稅捐稽徵處核定之114年
20 度房屋價值為195萬1200元，114年度稅單如本院卷一第182頁
21 被證8所示。

22 (七)本件起訴後曾於114年1月8日進行調解，後改期至114年2月20
23 日續調（如司補卷第71頁），後經原告具狀表示分割方法無法
24 一致，聲請停止調解（如司補卷第74頁）。當時調解不一致之
25 部分係在於補償原告金額之認定。

26 (八)本院於114年9月24日曾囑託宏大不動產估價師聯合事務所對
27 系爭不動產之現有「市價」及「合理租金」為鑑定（公函如本
28 院卷一第244至245頁所示），該所於114年12月3日函覆本院鑑
29 定報告如本院卷一第272至421頁所示（即系爭鑑定報告）。其
30 內顯示：

- 31 1.本院鑑定報告之價格日期為114年11月14日（如本院卷一第280

頁），勘察日期：114年11月14日。

2.評估方法記載為：經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及本估價師專業意見分析後，土地採用比較法進行評估，建物以成本法評估重置成本，並依其屋齡，提列折舊，計算其殘餘價值；租金採用比較法、積算法進行評估。

3.評估結論則為：系爭不動產之目前市價應為2億2171萬2566元；系爭不動產作為工業區廠房出租廠商營業使用之合理月租金為19萬1653元（如本院卷一第280頁所示）。

4.勘查照片如本院卷一第406至408頁所示。

5.依系爭鑑定報告，兩造依應有部分比例計算應受分配之價值為A 0 4 1億2695萬2615元。A 0 3 應受分配之價值為4400萬9944元。原告應受分配之價值5075萬0006元。

6.以系爭鑑定報告所載系爭不動產價值為2億2171萬2566元，按上開合意之A 0 4、A 0 3補償比例計算，A 0 4應補償與原告之金額為3383萬3337元；A 0 3則應補償與原告之金額為1691萬6669元。

(九)起訴狀係於113年12月17日送達被告（如司補卷第53至59頁所示）。

五本件經本院與原告、被告整理並協議簡化爭點如下（見本院卷二115年2月2日言詞辯論筆錄，並依論述需要，調整其順序，並為適當精簡）：

(一)原告先位請求將系爭不動產全部分予被告A 0 3、A 0 4，補償原告，或備位請求變價分割，有無理由？本件合理分割方案應為何？

(二)原告主張被告華笙公司、華鞍公司，未得原告同意占用系爭不動產，屬無權占有，原告得依不當得利、侵權行為等法律關係請求其等連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1.華鞍公司、華笙公司是否無權占有系爭不動產？華笙公司、華鞍公司抗辯：其得本於租賃、使用借貸關係占用系爭不動產，是否可採？

01 2.不當得利租金應若干為適當？該金額原告得否依侵權行為請求
02 連帶給付？

03 六茲就上開爭點分論如下：

04 (一)原告請求分割系爭不動產為有理由，且以系爭方案三為本件合
05 理分割方案：

06 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
07 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
08 限，民法第823條第1項定有明文。從而，共有物依其使用目的
09 並非不能分割，而又未有不分割之約定者，各共有人自得隨時
10 請求分割。另按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明
11 與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條
12 第3項定有明文。經查，兩造為系爭不動產之共有人，且各共
13 有人間應有部分比例如附表所示，此有土地建物查詢資料可稽
14 （見司補字限閱卷）。而兩造就系爭不動產並無不能分割之協
15 議，亦無因共有物之使用目的致不能分割之情形，且共有人就
16 分割方法未能達成協議等情，業據原告及A 0 3、A 0 4陳述
17 在卷（見本院卷一第232頁筆錄）。A 0 4於本院最後言詞辯
18 論期日雖撤銷自認而依吳○○遺囑內容記載眾遺留不動產中僅
19 系爭不動產是分成由繼承人共有之型態，而認系爭不動產有依
20 使用目的而不能分割之情形存在，然為原告所不同意，衡諸上
21 述說明，A 0 4自應就其原自認與事實不符負舉證責任。然依
22 A 0 4所提出之所謂吳○○之遺囑內容（見本院卷一第136頁
23 所示）觀之，僅有將其遺產分配為繼承人共有，並無任何禁止
24 遺產分割之隻字片語記載。而將遺產分配為共有，或係基於保
25 障各繼承人之繼承利益而為，事理上非必有要求繼承人必須於
26 一定期間內保持共有之情。A 0 4事後僅以此臆測被繼承人知
27 本義而為爭執，自不足證明其前自認與事實不符，不生撤銷自
28 認之效果。基上，仍堪認原告主張本件共有人並無不分割約
29 定，或使用目的不能分割之情，共有人得隨時請求分割系爭不
30 動產等情，應屬有據。

31 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，民法第824條第2項亦有明文。又共有物分割方法，法院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，不受當事人主張之拘束。經查，系爭建物作為被告華笙公司、華鞍公司之廠房，坐落系爭土地，且為單一門牌、單一出入口（見不爭執事項(三)1.2.4.所示），並有現況空照圖可憑（見司補卷第33頁），堪認系爭建物對A 0 4、A 0 3經營之華鞍公司、華笙公司具有相當使用之經濟價值。且系爭建物與系爭土地之使用關係，且系爭建物僅有單一出入口，核屬單一使用空間結構，難以採用原物分割方式，分由各共有人取得一部分（見不爭執事項(三)3.所示）。而A 0 3表示願單獨取得系爭不動產，並按系爭鑑定報告之鑑定價額，依應有部分比例換算金錢，補償其他共有人，原告對此分割方法亦表示無意見；A 0 4則表達願意變價分割，可見其對於取得系爭不動產產權並不堅持，且亦有無法以金錢補償其他共有人之可能，是本院審酌A 0 3作為華笙公司、華鞍公司的實質經營人之一，完全坐落系爭土地之系爭建物現又作為華笙公司、華鞍公司之廠房而經營公司業務使用，A 0 3且表達願受單獨分配而為補償，A 0 4主張變價即顯現可不受產權分配等情，認為採取系爭方案三，將系爭不動產全數分由A 0 3取得，最能達系爭不動產繼續供華鞍公司、華笙公司經營使用之經濟利用之效益及保持系爭不動產之完整性，且能尊重多數共有人之意見及維持共有人間公平原則，為較適當之分割方法。

3. A 0 3應以金錢補償原告5075萬0006元、被告A 0 41億2695萬2615元：系爭鑑定報告認系爭不動產價值為2億2171萬2566元（見不爭執事項(八)3.所示）。且兩造對系爭鑑定報告之鑑定結論亦無任何爭執，足認系爭鑑定報告方法及結論應屬可信。

是依原告及A O 4之應有部分比例換算，A O 3單獨受分系爭不動產後，應分別以金錢找補原告5075萬0006元、被告A O 4 1億2695萬2615元（計算式：2億2171萬2566元×原告應有部分289/10000=5075萬0006元、2億2171萬2566元×A O 4應有部分5726/10000=1億2695萬2615元，元以下四捨五入）。

(二)原告主張華笙公司、華鞍公司無權占有系爭不動產，應連帶給付原告相當於租金之不當得利或侵權行為之損害賠償，並無理由。

1.吳○○應有同意華笙公司、華鞍公司於經營公司業務之目的下，使用系爭不動產，其等間就系爭不動產應至少存有系爭借用關係之合法占有權源，原告應受此拘束。

①按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立），或何種法律關係，俾選擇適用適當之法規，以解決當事人之糾紛（最高法院109年度台上字第788號判決意旨參照）。申言之，對於當事人間合意成立之契約法律關係，若有必須聯結現行法規範構成要件始能解決紛爭者，固然需依其合意之契約內容特徵置入典型契約之法規內加以定性。然倘於個案事實上，當事人就所合意契約法律關係之定性雖有不同，然可決斷紛爭之某種契約內容要素已可確立者，法院即不必針對當事人就契約法律關係類型之爭議，強為定性。蓋此定性既然已逾越解決紛爭之目的範疇之外，實無法律上訴訟之利益故耳。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文。

②經查，系爭不動產原為被繼承人吳○○所有（見不爭執事項(二)

1.所示)，華笙公司、華鞍公司於吳○○生前，為吳○○實質經營管理，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)7.所示），吳○○並於106年8月22日至110年6月7日間曾為華笙公司之負責人，有經濟部商工登記公示資料查詢可稽（見本院卷一第156至158頁）。又吳○○亦曾同意華鞍公司於103年5月5日將系爭不動產門牌號碼作為工廠登記申請之廠址（見不爭執事項(五)10.所示）。甚且，於吳○○經營期間，華笙公司負責人期間，並代表華笙公司於108至109年間，像國稅局申報各該年度內均由華笙公司每年支付吳○○系爭不動產租金3萬6000元（見不爭執事項(五)5.所示）。由此可知，吳○○既為系爭不動產所有人，亦為華鞍公司、華笙公司之經營者，為求華鞍公司、華笙公司之經營需要，客觀上亦已將系爭不動產提供公司作為廠房使用（見不爭執事項(三)1.所示），衡諸常情，其本意應有同意華鞍公司、華笙公司於存續中，為經營業務目的，持續使用系爭不動產，而與華笙公司、華鞍公司間成立令各該公司得占有使用系爭不動產之合意，以使華鞍公司、華笙公司得合法占用系爭不動產之契約法律關係。此項占有使用之法律關係不論係有償、無償或其契約性質之定性，兩造或有爭執，然均不影響華鞍公司、華笙公司得本於此一占有使用合意之法律關係作為占有系爭不動產之合法權源甚明。而吳○○生前並無終止此一占有使用法律關係之表示，原告、A03、A04繼承後亦未依民法第831條準用第828條第3項規定經全體公同共有人同意而為終止此占有使用法律關係。此占有使用法律關係無一身專屬性而具有財產性質，原告自應依概括繼承規定繼受而受其拘束。是則華笙公司、華鞍公司本於此一占有使用法律關係對系爭不動產取得占有權源，而持續占有使用系爭不動產，對原告尚非無權占有。是則，原告主張：華笙公司、華鞍公司無權占用系爭不動產，而請求其等連帶給付相當租金之不當得利或侵權行為之損害賠償，當屬無據，不能准許。

- 2.原告既無從依不當得利或侵權行為法律關係請求，則原列爭點
2.即請求金額為若干、得否依侵權行為要求被告華笙公司、華

鞍公司連帶給付，無論如何認定，與結論無關，自不必再贅述。

七綜上所述，原告本於共有人地位，依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系爭不動產，應屬有據，本院自得斟酌適當方法准許之。又原告依民法第179條、第184條第1項前段不當得利、侵權行為規定，請求華笙公司、華鞍公司連帶給付原告179萬4899元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年10月23日起至本判決確定日止，按月連帶給付原告4萬3869元，則為無理由，應予駁回。

八原告請求不當得利或侵權行為損害賠償之訴部分，既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

九按因共有物分割之事件涉訟，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。本件分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其等原應有部分之比例負擔，方屬公平，故命本件關於分割共有物部分之訴訟費用由兩造按附表所示分割前應有部分之比例分擔。並斟酌原告就不當得利、侵權行為部分敗訴應負擔之訴訟費用後，酌定本件訴訟費用之分擔比例如主文。

十本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十一據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 10 日
民事第三庭 法 官 王沛雷

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

01 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
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

04 書記官 張淑敏

05 附表：

06

編號	稱謂及姓名	應有部分
1	原告 A 0 1	10000分之2289
2	被告 A 0 4	10000分之5726
3	被告 A 0 3	10000分之1985