

01 原 告 邱政男 送達：沙鹿○○○000○○○
02 被 告 范氏綿 住○○市○○區○○街00號
03 紀娟娟 住同上
04 紀金鳳 住○○市○○區○○路000巷00號2樓

05 前二人共同

06 訴訟代理人

07 兼 被 告 紀宗 住○○市○○區○○街00號

08 上 一 人

09 訴訟代理人 郭上維律師

10 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16日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 兩造共有如附表一所示之不動產准予分割，分割方法：上開不動
14 產，由附表二之共有人依附表二所示之應有部分比例保持共有。
15 被告紀宗、被告紀金鳳、被告紀娟娟應補償原告之金額如附表三
16 所示。

17 被告紀宗、被告范氏綿應自民國一百一十二年三月二十七日起至
18 本件判決確定日止，按月給付原告新臺幣玖拾玖元。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由兩造依如附表一「權利範圍」欄所示應有部分比例分
21 擔。

22 本判決第三項得假執行，但被告紀宗、被告范氏綿如以已到期之
23 金額為原告供擔保後，得免為假執行。

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
27 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
28 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又原
29 告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第26
30 2條第1項亦有規定。另依同法第436條第2項之規定，前揭規
31 定於簡易訴訟程序亦適用之。經查，原告起訴時係以紀宗、

紀憲、范氏綿、紀金鳳、紀娟娟為被告，訴之聲明為：「1. 被告紀宗、范氏綿應將門牌號碼為新北市○○區○○街00號之房屋（即如附表一所示之不動產，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告及全體共有人；2. 被告紀宗、范氏綿應自民國112年3月27日起至騰空遷讓系爭房屋予原告及全體共有之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,000元；3. 准將坐落新北市○○區○○段000地號之系爭房屋准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之；4. 原告願供擔保請准宣告假執行」。於訴訟進行中，原告具狀撤回紀憲部分之訴訟，並變更聲明為：「1. 被告紀宗、范氏綿應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人；2. 被告紀宗、范氏綿應自112年3月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有之日止，按月連帶給付原告6,000元；3. 被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟應自112年9月5日起至被告紀宗、范氏綿搬離系爭房屋之日止，按月連帶給付原告6,000元；4. 准將坐落新北市○○區○○段000地號之系爭房屋准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之；5. 原告願供擔保請准宣告假執行」。核其追加請求部分之基礎事實同一，且屬於擴張訴之聲明，依前揭規定，原告所為撤回及追加部分，均應准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告自112年3月27日起拍得系爭房屋之應有部分1/5，故系爭房屋現為原告及被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟所共有，然被告紀宗、范氏綿卻未得全體共有人同意，無權占有系爭房屋使用，爰依民法第767條第1項前段、第818條、第820條第1項、第821條等法律關係，請求被告紀宗、范氏綿應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告及全體共有人；且於被告紀宗、范氏綿無權占有系爭房屋期間，受有相當於租金之不當得利，並妨害原告就系爭房屋進行使用收益，原告受有相當於租金之損害，爰依民法第179條規定，請求被告紀宗、范氏綿連帶給付相當於租金利益之損害賠償，而

01 依照附近房屋之租金行情，系爭房屋每月應有3萬元之租
02 金，原告則受有每月6,000元之損害，且雖然土地法對於
03 租金有規定，但是建物不能離開土地而使用，因此考量系
04 爭房屋之租金時，應將所附著土地亦計算之，原告對於系
05 爭房屋租金之主張係符合行情，故被告紀宗、范氏綿應自
06 112年3月27日起，按月連帶給付原告6,000元至騰空遷讓
07 返還系爭房屋予原告及全體共有人之日止。

08 (二) 又被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟於112年9月5日起，未經原
09 告同意，依多數決決議之方式，擅自以分管協議將系爭房
10 屋全部予被告紀宗、范氏綿無償使用，致原告無從就系爭
11 房屋行使共有物之使用收益權利，原告除不受分管協議拘
12 束外，且因被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟主觀上有故意或重
13 大過失，侵害原告就系爭房屋之使用收益權利，依照共同
14 侵權行為之規定，請求被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟於112
15 年9月5日起，應按月連帶給付原告6,000元。

16 (三) 另原告為系爭房屋之共有人，系爭房屋又僅有一個大門出
17 入，不適合原物分割，又兩造間亦無不可分割之契約，爰
18 依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款等規
19 定，請求變價分割，並將價金按應有部分比例分配予全體
20 共有人。

21 (四) 聲明：1. 被告紀宗、范氏綿應將系爭房屋騰空遷讓返還予
22 原告及全體共有人；2. 被告紀宗、范氏綿應自112年3月27
23 日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人之日
24 止，按月連帶給付原告6,000元；3. 被告紀宗、紀金鳳、
25 紀娟娟應自112年9月5日起至被告紀宗、范氏綿搬離系爭
26 房屋之日止，按月連帶給付原告6,000元；4. 准將坐落新
27 北市○○區○○段000地號之系爭房屋准予變價分割，所
28 得價金由兩造按應有部分比例分配之；5. 原告願供擔保請
29 准宣告假執行

30 三、被告共同答辯略以：

31 原告主張系爭房屋之租金為3萬元，但此部分毫無根據，應

01 由原告舉證。再者，系爭房屋本為被告紀宗一家人居住其
02 中，對於系爭房屋處於長期使用狀態，被告紀金鳳、紀娟娟
03 均知之甚詳，且被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟間亦有分管協
04 議，約定由被告紀宗管理使用系爭房屋。又系爭房屋為未辦
05 理保存登記之祖傳建物，且僅有一出入口，現又由被告紀宗
06 一家人居住，故考量共有人間意願、使用關係及利用狀況，
07 不適宜原物分割，故最為適宜且公平之分割方法應為以原物
08 分配予被告維持共有，並以價金補償原告，而補償之價格應
09 以系爭建物之應有部分1/5第一次之拍賣價格12萬元為宜等
10 語，資為抗辯，並聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利
11 判決，被告願供擔保請准免為假執行。

12 四、本院得心證之理由：

13 （一）系爭房屋現為原告及紀宗、紀金鳳、紀娟娟所共有，應有
14 部分如附表一「權利範圍」欄所示，而原告係經由本院11
15 1年司執字第18740號強制執行事件之公開拍賣程序，以8
16 萬元得標，購得系爭房屋之應有部分1/5，並由本院於112
17 年3月27日核發不動產權利移轉證書等情，有新北市政府
18 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、本院不動產權利移轉證書在
19 卷可參（見本院112年度士簡字第689號卷【下稱本院卷】
20 第271至274、287頁），並經本院依職權調閱上開執行卷
21 宗核閱無誤，堪認屬實。

22 （二）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
23 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
24 者，不在此限，民法第823條第1項前段定有明文。查本件
25 共有人間就系爭房屋並無不分割之協議，亦無不能分割之
26 情事，是原告訴請裁判分割系爭房屋，於法自屬有據，應
27 予准許。

28 （三）次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
29 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
30 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
31 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物

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1、2、3項分別定有明文；又按分割共有物，究以原物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、共有人之利益輕重，共有物之性質及其使用狀況等，公平裁量。若共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係而法院未予斟酌考量即為變價分割，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最高法院104年度台上字第726號判決可參）。經查：

1. 系爭房屋係為磚造1層之房屋，總面積為56.62平方公尺，目前由被告紀宗、范氏綿及其等之孩子居住使用，出入口僅有1處，並無2個獨立之出入口等情，業據兩造所不爭執（見本院卷第145頁），並有系爭房屋照片、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、本院查封兼執行勘測筆錄附卷可憑（見本院卷第219至211、269、325至326、329頁）。則觀諸系爭房屋之內部格局，苟由共有人各自分配屋內之空間，顯然無法各別為獨立空間使用，且原告係經由法院拍賣取得系爭房屋所有權，與被告間並無任何親屬關係及信任基礎可言，如兩造需藉由同一出入口互為進出，不僅有害及各自日常生活隱私，更減損系爭房屋之經濟價值，要非符合全體共有人最佳之利益。
2. 原告固主張變賣系爭房屋，所得價金按共有人應有部分比例分配等語。惟被告紀宗、范氏綿及其等之孩子目前居住系爭房屋內，業如前述，倘以變價方式分割，進入公開拍賣程序，被告紀宗、范氏綿需付出標得全部系爭房屋之拍賣價金，非僅支付原告所有系爭房屋之應有部分價金，不一定有資力購得系爭房屋，恐落得無棲身之所之處境，自

01 難認兼顧兩造之利益及需求。復考量系爭房屋原由被告紀
02 宗、紀金鳳、紀娟娟、訴外人紀吳秀娥及訴外人紀憲所共
03 有，被告紀宗一家人已居住在此長久生活，僅因紀憲積欠
04 銀行款項遭拍賣其應有部分，始由原告拍定取得，後紀吳
05 秀娥死亡，並由紀吳秀娥全體繼承人同意將其之應有部分
06 全部由被告紀宗所繼承，顯見除原告以外之共有人均有意
07 將系爭房屋交由被告紀宗占有使用，而被告紀宗一家人對
08 系爭房屋亦存有相當情感依附關係，原告不願再與被告進
09 行調解，堅持以變價方式分割，絲毫未慮及被告紀宗、范
10 氏綿及其等小孩仍居住在系爭房屋之處境，及被告紀金
11 鳳、紀娟娟同意系爭房屋交由被告紀宗一家人繼續使用之
12 意見，相較原告僅欲聲請變價分割之目的，實不若被告對
13 系爭房屋存有強烈之情感關係。

- 14 3. 再按法院以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部
15 分受分配者，得以金錢補償之。固為民法第824條第3項所
16 明定。惟所謂金錢補償，係指依原物市場交易之價格予以
17 補償而言（最高法院73年度台上第1014號判決意旨參
18 照）。查原告所有之系爭房屋應有部分於首次拍賣時係以
19 12萬元作為最低價，而原告係於系爭房屋在上開程序中經
20 多次流標後，以8萬元購得其應有部分，是被告倘以12萬
21 元之價格補償原告未分配系爭房地之損失，並未偏離市場
22 交易價格，原告亦可賺取4萬元之差價，實難認有何損
23 失。從而，本院斟酌系爭房屋之型態、建築結構及使用情
24 形、經濟效用、兩造之利益與對系爭房地之情感依存關
25 係，及原告對系爭房屋之應有部分僅為1/5，被告之應有
26 部分比例合計為4/5等一切情狀，本院認為將系爭房屋全
27 部分歸被告取得，應屬公平適當，爰依此方法分割系爭房
28 屋如主文第一項所示。並再由被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟
29 依附表三所示之方式補償予其餘共有人即原告，此較符合
30 系爭房屋分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適
31 當、公允之分割方法，爰准予分割如主文第1、2項。

01 (四) 又按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
02 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
03 計逾3分之2者，其人數不予計算。各共有人對於第三人，
04 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
05 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第820條第1
06 項、第821條分別定有明文。原告固主張依民法第767條第
07 1項前段、第818條、第820條第1項、第821條等規定，請
08 求被告紀宗、范氏綿遷出系爭房屋騰空返還予原告及全體
09 共有人等語。惟查，原告之系爭房屋應有部分僅為5分之
10 1，被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟之應有部分合計已逾3分之
11 2，自有以分管協議決定管理使用系爭房屋之權限，況被
12 告紀宗、范氏綿目前居住在系爭房屋內，且被告均同意由
13 被告紀宗一家占有使用系爭房屋，則原告主張其等應遷
14 出，難謂係為共有人全體利益而為之，是原告主張本屬無
15 據；況且，本院已將系爭房屋分歸被告紀宗、紀金鳳、紀
16 娟娟按如附表二所示之應有部分保持共有，是原告此部分
17 主張亦無權利保護之必要，應予駁回。

18 (五) 復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
19 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
20 民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲
21 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
22 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
23 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
24 照）。又城市地方房屋租金，以不超過土地及建築改良物
25 申報總價週年利率百分之10為限，土地法第97條第1項定
26 有明文。而所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂法
27 定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地
28 所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，
29 土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第1
30 6條亦有明定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為
31 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受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。查被告紀宗、范氏綿管理使用系爭房屋受有利益，雖有經被告紀金鳳、紀娟娟同意，但是原告未同意，致使原告無法使用收益系爭房屋因而受有損害，故原告請求相當於租金之不當得利，應屬有據。觀諸系爭房屋坐落之土地為新北市○○區○○段000地號土地，於112年1月起之公告地價為每平方公尺2,400元，而系爭房屋之112年度課稅現值為10,000元，所有面積為56.62平方公尺，此有公告地價現值查詢、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第169、271至274頁），本院衡酌系爭房屋位在新北市淡水區忠愛街上，附近房屋老舊，非屬繁榮商圈，距離市中心較為遍遠，且現為被告紀宗一家人長期居住，利用情況自不得與商業使用相比擬，是認原告請求相當於租金之不當得利，以週年利率百分之5計算較為合理。故原告請求被告給付自112年3月27日起至本件分割共有物部分判決確定之日止，按月給付99元【計算式：（56.62平方公尺×2,400元×80%+10,000）×5%×1/5÷12=99，元以下四捨五入】，核屬有據，逾此範圍之請求，尚屬無據。另依法不當得利之請求，非為連帶債務，故原告請求被告紀宗、范氏綿連帶給付不當得利，亦無理由，應予駁回。

（六）末按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。查原告主張被告紀宗、紀金鳳、紀娟娟有共同侵權行為，惟於本院言詞辯論程序中，原告對此已為捨棄之意思表示（見本院卷第359頁），故原告此部分之請求，自應予駁回。

五、綜上所述，原告本於共有人之資格，訴請系爭房屋裁判分割，固屬正當，惟本院審酌系爭房屋型態、建築結構、使用

01 現狀、整體利用之效益、共有人之利益及對系爭房屋之情感
02 依存關係等情，認判決如主文第1、2項所示，較為妥適，原
03 告主張為無理由；另原告請求被告紀宗、范氏綿遷出系爭房
04 屋並將系爭房屋返還全體共有人，為無理由，應予駁回；至
05 原告請求被告紀宗、范氏綿，自112年3月27日起至本件分割
06 共有物部分判決確定之日止，按月給付原告99元，為有理由，
07 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 六、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
09 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
10 論列，併此敘明。

11 七、按確定之終局判決有執行力者，以給付判決為限，而分割共
12 有物屬形成之訴，須待判決確定始生形成力，依其性質並不
13 適於強制執行，自無准許假執行之餘地，爰不依職權宣告假
14 執行，原告此部分之假執行聲請駁回。另原告請求返還相當
15 租金之不當得利勝訴部分，仍為屬民事訴訟法第427條第1項
16 適用簡易程序所為被告紀宗、范氏綿部分敗訴之判決，應依
17 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，職權就原告勝訴部分
18 宣告假執行，而原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本
19 院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職
20 權發動，自無庸另為准駁之諭知，並依同法第392條第2項規
21 定，依被告紀宗、范氏綿聲請，宣告被告紀宗、范氏綿預供
22 擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
23 即失所附麗，應併予駁回。

24 八、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定有明文。
27 本院雖依原告請求而准予就系爭房屋為分割，被告因而
28 於形式上受敗訴之判決，惟本件既係分割共有物之訴，乃屬
29 必要共同訴訟，被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，而本
30 件若兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，是實質上並無何
31 造勝訴、敗訴之區別，從而若由被告負擔本件全部訴訟費

用，即有顯失公平之情，是本院審酌兩造就系爭房屋應有部分之比例及因分割所受之利益等利害關係，認本件訴訟費用，應由兩造按如附表一「權利範圍」欄所示應有部分比例分擔。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
士林簡易庭 法 官 葛名翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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 2 月 6 日
書記官 詹禾翊

附表一：

建物部分：				
編號	建號	基地座落 ----- 建物門牌	建物面積 (平方公尺)	權 利 範 圍 (即應有部分)
1	5070	新北市○○區○ ○段000地號 ----- 新北市○○區○ ○街00號	第1樓層：56.62 合計：56.62	紀宗2/5 紀金鳳1/5 紀娟娟1/5 邱政男1/5

附表二：

編號	登記名義共有人	應有部分比例
1	紀宗	2/4
2	紀金鳳	1/4
3	紀娟娟	1/4

附表三：

(金額單位：新台幣/元，補償金額為120,000元)

	補償人及補償金額
--	----------

(續上頁)

01

		紀宗 (補償比例1/2)	紀金鳳 (補償比例1/4)	紀娟娟 (補償比例1/4)	合計
受補償人 及受補償 金額	原告	60,000	30,000	30,000	120,000