

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第285號

原告 張恩誠
訴訟代理人 陳鼎正律師
被告 張德興

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國109 年3 月31 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地，權利範圍4 分之1（下稱系爭土地），及其上同小段335 建號即門牌號碼臺北市○○區○○街000 巷0 ○0 號建物，權利範圍全部，及其附屬如附圖斜線處所示部分（下稱系爭建物；另合稱系爭房地），應予變價分割，所得價金按兩造各2 分之1 比例分配。
- 二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔47%，餘由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一者、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2 款、第3 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明主張：一、兩造共有系爭房地應予變價分割，變賣所得價金由原告及被告各取得2 分之1 。二、被告應將系爭建物如附圖一（見本院卷第31 頁）螢光色部分所示面積約1.89 平方公尺之牆面修復回復原狀，將建物交還原告及其他共有人。三、被告應給付原告新臺幣（下同）733,587 元及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院卷第11 頁）。嗣於本院審理中變更聲明如聲明欄第1 項至第4 項所示（見本院卷第368 至369 、374 、376 頁）。經核原告訴之變更、追

01 加，與前開規定相符，應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：系爭房地為兩造所共有，兩造就系爭房地權利範
04 圍之比例各為2 分之1，原告爰依民法第824 條第2 項第2
05 款規定請求變價分割系爭房地。另系爭建物先前雖為訴外人
06 日騰油墨工廠股份有限公司（下稱日騰公司）承租，但被告
07 身為日騰公司之負責人，於租賃期間擅自破壞系爭建物如附
08 圖C 部分開口所示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、長度0.88
09 公尺之牆面，將系爭建物打通至相鄰門牌號碼臺北市○○區
10 ○○街000 巷0 號（下稱6 號建物），自係侵害原告權利，
11 爰依民法第767 條第1 項中段、第184 條第1 項前段、公司
12 法第23條第2 項規定，請求被告將上開牆面修復回復原狀。
13 又103 年起日騰公司即搬離系爭建物，被告及其家人自103
14 年1 月1 日起無權占有系爭建物迄今，爰依民法第767 條、
15 第821 條規定，請求被告將系爭建物交還原告及其他共有
16 人，併依不當得利之法律關係，請求被告給付占用系爭建物
17 相當於租金之不當得利共724,748 元，以及自起訴狀繕本送
18 達被告翌日起至被告返還系爭建物之日止，按月給付原告1
19 3,130元等語。並聲明：(一)兩造共有之系爭房地（併同如附
20 圖斜線處所示增建部分）應予變價分割，變賣所得價金由原告
21 及被告各取得2 分之1。(二)被告應將系爭建物如附圖C 部
22 分開口所示寬度0.4公尺、高度1.95公尺、長度0.88公尺之
23 牆面修復回復原狀，將建物交還原告及其他共有人。(三)被告
24 應給付原告724,748 元及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按週年利率5 %計算之利息。(四)被告應自調解聲請
26 狀繕本送達翌日起至依第2 項聲明返還系爭建物之日止，按
27 月給付原告13,130元。(五)第2至4 項聲明原告願供擔保，請
28 准宣告假執行。

29 二、被告則抗辯：對變價分割沒意見，附圖增建部分一起賣掉沒
30 意見。系爭房地當初是被告父親、原告祖父張文榮所出資購
31 買給原告父親張德隆及被告，張德隆與被告為兄弟。當時張

01 文榮先購入系爭房地，後來又以日騰公司名義購入6號建
02 物，當時就打通上開二建物併作為日騰公司使用。如附圖C
03 部分之牆面，是張文榮購買6 號建物時，就主張打通，伊與
04 張德隆也都同意，打通當時張文榮是日騰公司負責人即董事
05 長，伊擔任總經理，張德隆則是工廠廠長，均同意打通。該
06 牆面既係張文榮所打通，自不應要求被告修補。又系爭建物
07 為日騰公司所使用，亦不應要求被告返還或給付不當得利等
08 語。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告請求分割系爭房地之部分：

11 1.按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
12 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
13 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
14 為分配，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項分別定有明
15 文。經查，系爭房地為兩造所共有，其就系爭房地權利範圍
16 之比例各2 分之1 ，有土地及建物登記第二類謄本為證（見
17 本院卷第17至21頁），堪信為真實。兩造間就系爭房地並未
18 定有不能分割之契約，且依系爭房地之使用目的或法令亦非
19 不能分割。又兩造就分割之方法不能達成協議，是原告請求
20 裁判分割，即屬有據，應予准許。

21 2.按共有物之分割，分割之方法不能協議決定者，法院得因任
22 何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
24 4 條第2 項第1 款本文及第2 款前段分別定有明文。又定共
25 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之
26 拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
27 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
28 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割
29 （最高法院96年度台上字第108 號、98年度台上字第2058號
30 判決意旨參照）。本院審酌系爭建物為加強磚造4 層建物之
31 第1 層，且僅有單一出入口，有建物登記第二類謄本、系爭

01 建物使用現況照片可佐（見本院卷第21、167 至247 頁）。
02 倘就系爭建物為原物分配，毋寧將有留設通路供未分得系爭
03 建物出入口之共有人出入之必要，此除有礙其經濟效用之
04 外，亦有損系爭建物完整性，並將破壞系爭建物之使用現
05 狀，造成日後運用之困難，無法發揮經濟上利用價值；至於
06 系爭土地屬上方系爭建物之基地，性質上亦無從原物分配，
07 足見系爭房地不宜原物分割，且兩造均同意採變價分割之方
08 式（見本院卷第105、369頁），故系爭房地採變價分配為妥
09 當。至系爭建物部分經內部外推增加如附圖斜線部分（即A
10 1、A2、B1、B2），且A1、A2為門口一部分，B1、B2為倉庫
11 一部分，據兩造陳明在卷外（見本院卷第369頁），亦有現
12 場照片可佐（見本院卷第185至201、225至229、233至235
13 頁），堪認該增建部分與系爭建物係作為一體使用，不具構
14 造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建
15 築物所有權範圍因而擴張，自亦在變價分割之範圍。據上，
16 系爭房地（含附圖斜線增建）應以變價分割之方法為分割，
17 並將賣得價金按各共有人即兩造登記所有權應有部分之比例
18 即各2分之1分配。

19 (二)原告請求被告就附圖C部分開口修復回復原狀之部分：

20 原告主張：系爭建物先前雖為日騰公司承租，然於租賃期間
21 被告未經所有權人同意擅將系爭建物打通到隔壁6號建物，
22 為侵權行為，被告身為日騰公司負責人，自應依民法184條
23 第1項前段、公司法第23條第2項規定回復原狀。且上開開口
24 妨害原告所有權，併依民法第767條第1項中段規定，請求被
25 告除去妨害，即回復原狀等語，為被告所否認，並以前詞置
26 辯。查原告雖主張於租賃期間被告未經所有權人同意，擅將
27 系爭建物打通等語，然為被告所否認，並辯稱：如附圖C部
28 分之牆面，係張文榮以日騰公司之名義購買6號建物後即打
29 通併作為公司使用，打通當時張文榮是日騰公司負責人即董
30 事長，伊與張德隆也都同意，並非伊打通等語，而原告於本
31 院審理中亦稱：其實實際上何時打通也不清楚。只知道被告

01 是現在日騰公司負責人等語（見本院卷第371頁），則原告
02 並未舉證證明係被告所打通或被告擔任日騰公司負責人期間
03 所打通，是原告主張依民法184條第1項前段、公司法第23條
04 第2項、民法第767條第1項中段規定，請求被告將附圖C部分
05 之牆面修復回復原狀，均為無理由。

06 (三)原告請求被告返還系爭建物及不當得利之部分：

07 原告主張日騰公司早已無使用系爭房地，自103年1月1日起
08 係被告及其家人無權占用系爭建物，應返還予原告及其他共
09 有人，以及給付原告相當租金之不當得利等語，為被告所否
10 認，並辯稱：系爭建物一直為日騰公司所使用等語，則自應
11 由原告舉證被告有占用之事實。原告主張被告於102年12月
12 間代表日騰公司欲承租系爭建物，並表明若原告不同意出
13 租，則103年起日騰公司即搬離系爭建物，嗣原告即表示不
14 出租並退還支票等情，固有102年12月24日台北建北郵局141
15 4號存證信函、102年12月30日桃園成功郵局3310號存證信函
16 可證（見本院卷第83至91頁），然據被告辯稱因原告沒有收
17 租金，所以就一直放在那，並未遷移等語，經核上開存證信
18 函內容，僅能認定日騰公司有宣稱若原告不同意出租，則其
19 要搬離系爭建物，然日騰公司是否確有依照其所為宣稱，而
20 搬離系爭建物，尚無從以上開存證信函內容逕為認定。另依
21 原告所提之日騰公司登記資料（見本院卷第386頁），日騰
22 公司固於103年1月23日將其公司所在地變更登記至6號建
23 物，然衡諸一般常情，公司登記址與實際營業處所本不必然
24 一致，本難以公司登記址之變更，逕認定實際營業處所之變
25 更。況且，日騰公司係自46年開業至今，係原告祖父、被告
26 父親張文榮建立之公司，6號建物之所有權人為日騰公司，
27 張文榮購入系爭房地時將之登記在原告之父張德隆及被告名
28 下各2分之1，且被告及張德隆均為日騰公司員工，為兩造所
29 不爭執，又原告亦未否認103年以前系爭建物為日騰公司所
30 使用乙情（見本院卷第79頁），衡酌上情，以及系爭建物與
31 6號建物現狀係打通之狀況，被告抗辯系爭建物與6號建物購

01 入後併均為日騰公司使用，尚非全然無據，則日騰公司所為
02 上開變更登記，亦無從即認為日騰公司之後實際僅有使用6
03 號建物。復且，經本院至現場勘驗，於現場辦公桌之三位人
04 士，亦均表示為日騰公司員工等語（見本院卷第165頁），
05 更難遽認現占用人為被告。稽上，原告主張系爭建物自103
06 年1月1日後迄今係被告所占用，難認已舉證以其說，自無從
07 採認。則原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將系
08 爭建物交還原告及其他共有人，以及依不當得利之法律關
09 係，請求被告應給付原告724,748元，及自調解聲請狀繕本
10 送達翌日起按月給付原告13,130元，均為無理由，應予駁
11 回。

12 四、綜上所述，原告請求分割系爭房地，應予准許，至於分割方
13 法則應以變價分割方式為當，爰判決如主文第1項所示。原
14 告另依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、公
15 司法第23條第2項規定，請求被告將如附圖C部分開口所示
16 牆面修復回復原狀，並依民法第767條、第821條規定，請
17 求被告將系爭建物交還原告及其他共有人，以及依不當得利
18 之法律關係，請求被告給付原告724,748元，及自調解聲請
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
20 息，及自調解聲請狀繕本送達翌日起按月給付原告13,130
21 元，則均為無理由，應予駁回。又原告請求回復原狀、交還
22 建物、不當得利之訴既經駁回，其就此所為假執行之聲請亦
23 失所附麗，爰併駁回之。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
25 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一論述，附此敘明
26 。

27 六、訴訟費用負擔之依據：原告請求分割系爭房地部分，係因共
28 有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴
29 訟費用顯失公平，爰酌量情形，依民事訴訟法第80條之1、
30 第85條第1條但書之規定，命兩造按各2分之1比例負擔訴
31 訟費用；其餘原告敗訴部分，依民事訴訟法第78條規定，則

01 由原告負擔訴訟費用。

02 中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

03 民事第七庭 法 官 黃愛真

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

08 書記官 王曉雁

09 附圖：