

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第755號

原告 高銘賜  
訴訟代理人 蔡岳龍律師  
郭桓甫律師  
江宜庭律師

被告 高百合

0000000000000000  
高練榮

0000000000000000  
共同

訴訟代理人 蔡佩蓉律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國113年12月18日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示房地應予變賣，所得價金由原告、被告高百  
合、高練榮各分配三分之一。

被告高百合應給付原告新臺幣伍萬玖仟伍佰元，及自民國一一三  
年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。  
訴訟費用（除撤回部分外）由被告高百合負擔千分之七，餘由被  
告高百合、高練榮及原告各負擔三分之一。

本判決主文第二項得假執行，但被告高百合以新臺幣伍萬玖仟伍  
佰元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減  
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項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）兩造共  
有門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號3樓建物及  
其坐落土地臺北市○○區○○段○○段00○00地號土地應予  
變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配。（二）被  
告高百合應給付原告新臺幣（下同）90,000元，及自起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
02 息。（三）被告高練榮應給付原告90,000元，及自起訴狀繕  
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
04 息。（四）被告高百合應自起訴狀繕本送達翌日起至搬離門  
05 牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00弄0號房屋之日  
06 止，給付原告3,333元。（五）被告高練榮應自起訴狀繕本  
07 送達翌日起至搬離門牌號碼臺北市○○區○○路○段000  
08 巷00弄○0○0號房屋之日止，給付原告3,333元。最後變更  
09 聲明為：（一）兩造共有臺北市○○區○○段○○段0000○  
10 號（門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號3樓，兩  
11 造持分各三分之一）及其坐落臺北市○○區○○段○○段  
12 00000000地號土地（兩造持分各270分之18）（即附表所示  
13 建物及土地，下合稱系爭房地）應予變價分割，所得價金按  
14 兩造應有部分之比例即各3分之1分配。（二）被告高百合應  
15 給付原告59,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
16 止，按週年利率百分之5計算之利息。原告所為聲明之變  
17 更，合於前揭規定，應予准許。

18 二、原告主張：系爭房地為兩造共有，每人權利範圍各3分之1，  
19 長久以來均出租予他人並將租金用作兩造母親之扶養費，惟  
20 兩造母親已於民國112年6月14日過世，系爭房地至今仍由被  
21 告高百合以每月15,000元出租，被告高百合未將相當於原告  
22 權利範圍3分之1比例之租金每月5,000元分配予原告，屬超  
23 越其權利範圍而為使用收益，應依民法第179條規定，返還  
24 自112年6月15日起至113年6月12日本件起訴之日止計11個月  
25 又27日所受不當得利59,500元予原告。系爭房地未訂有不分  
26 割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造對於  
27 如何分割系爭房地未能達成共識，參酌系爭房地之房屋為單  
28 一出入口及樓梯之單層房屋無法為原物分割、其使用情形、  
29 經濟效用、兩造利益等一切情狀，採變價方式分割，以價金  
30 平均分配於各共有人，最符合全體共有人利益，爰依民法第  
31 823條第1項規定訴請裁判分割等語，並聲明如前項最後變更

01 之聲明。

02 三、被告則以：被告願意以總價1,500,000元買受系爭房地之原  
03 告應有部分，因大伯無子嗣，於101年9月21日將出售其建物  
04 之價金分歸兄弟姊妹即兩造父親高地坤、二伯、姑姑取得，  
05 各分得3,814,074元，已列為高地坤遺產之應收款項-房屋買  
06 賣價金債權，嗣匯款至兩造母親之郵局帳戶，再於110年10  
07 月12日匯入原告之銀行帳戶，原告取得歸屬於母親及被告之  
08 利益2,860,555.5元，扣除原告匯回款項約1,380,000元，尚  
09 欠被告約1,450,000元，以此抵充同額價金，其餘價金部分  
10 以被告2人每月收取之系爭房地租金5,000元按月給付，如原  
11 告不同意，因被告無資力給付，只有持分之畸零地及墓地，  
12 改以移轉畸零地之方式給付價金，上開原告積欠被告之  
13 1,450,000元可資用以抵銷原告另請求被告高百合給付之  
14 59,500元等詞，資為抗辯，並答辯聲明：駁回原告之訴。

15 四、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
16 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  
17 此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方  
18 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  
19 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
20 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
21 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
22 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
23 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
24 各共有人。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有  
25 依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽  
26 籤定之。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第7項  
27 分別定有明文。

28 五、經查，原告前揭主張之事實，業據提出建物登記謄本、土地  
29 登記謄本、建物所有權狀、本院調解不成立證明書等為證，  
30 且為被告所不爭執，堪信為真實。系爭房地無因物之使用目  
31 的不能分割，兩造就系爭房地未訂有不分割期限之契約，又

01 無法協議分割之方法，揆諸前揭規定，原告請求分割，即屬  
02 有據。系爭房地之房屋僅有單一出入口，以原物分配於兩造  
03 各分得一部分建物及其坐落土地顯有困難，被告雖表明願以  
04 總價1,500,000元買受系爭房地之原告應有部分，但原告不  
05 同意被告前揭提出以債權抵償、按月給付5,000元及改以移  
06 轉被告持有之畸零地等方式給付價金，兩造遲未達成以金錢  
07 補償他方而受原物分配取得系爭房地之協議，系爭房地若變  
08 賣以價金分配於兩造，依前揭民法第824條第7項規定，兩造  
09 均有依相同條件優先承買之權，且變賣由應買人競相出價，  
10 亦得以公平價格賣出，無意承買之共有人並可獲配合理之價  
11 金，有利於各共有人，亦屬公平。本院審酌上情及系爭房地  
12 之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人  
13 即兩造之利益等情，認系爭房地分割採變價方式，以變賣價  
14 金按兩造權利範圍即每人3分之1之比例分配於兩造為當。

15 六、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益，民法第179條前段定有明文。民法第818條所定各共有人  
17 按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各  
18 共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可  
19 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  
20 之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其  
21 所受超過利益，要難謂非不當得利。被告高百合將系爭房地  
22 以每月15,000元出租他人，已逾越其應有部分而使用收益，  
23 依前揭規定及說明，原告請求被告高百合返還自112年6月15  
24 日即兩造母親死亡翌日起至113年6月12日本件起訴日止計11  
25 個月又27日，按原告權利範圍3分之1計算相當於每月租金  
26 5,000元之不當得利計59,500元【計算式：15,000元/月  
27  $\times 1/3 \times (11 + 27/30)$  月 = 59,500元】，自屬有據。被告高百  
28 合雖以前詞主張抵銷，惟原告否認被告有所辯之1,450,000  
29 元債權存在，並主張被告既自陳該金額為父親應得之財產且  
30 匯入母親之帳戶，原告與被告間自無可能有任何債權債務關  
31 係；原告雖於父親過世後收受母親之金錢贈與，但其金額與

01 被告所辯父親高地坤遺產稅無涉，原告於年輕時期即外出打  
02 拼，長年按月交付10,000元之孝親費予父母親，母親因感念  
03 原告對其之孝道而主動贈與原告，並非原告擅自取走等語。  
04 被告雖提出財政部臺北國稅局遺產稅免稅證明書、安信建築  
05 經理（股）公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單、  
06 兩造母親高陳阿藤之臺北六張犁郵局客戶歷史交易清單等為  
07 證，但無法證明被告所辯父親高地坤所留3,814,074元之房  
08 屋買賣價金應收款項債權等遺產業經高地坤之繼承人協議或  
09 法院判決而有被告所辯其中2,860,555.5元分歸母親及被告2  
10 人且現由原告持有之事實，難認被告高百合對原告有被告所  
11 辯之債權存在，被告高百合主張抵銷，並無理由。

12 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭房  
13 地，依民法第179條規定請求被告高百合給付59,500元及自  
14 起訴狀繕本送達翌日即113年6月20日起至清償日止，按週年  
15 利率百分之5計算之利息，均有理由。本院命被告高百合給  
16 付金額未逾500,000元，依職權宣告假執行，並依職權宣告  
17 被告高百合預供擔保而免為假執行。

18 八、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
19 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
20 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本  
21 件關於分割共有物之訴部分，係固有必要共同訴訟，兩造間  
22 本可互換地位，且兩造均蒙其利，如僅由敗訴之被告負擔訴  
23 訟費用顯失公平，該部分訴訟費用應由兩造按權利範圍比例  
24 分擔，各負擔3分之1。

25 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經斟酌後均  
26 不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

27 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
28 第80條之1、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主  
29 文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日  
31 民事第八庭 法官 謝宜伶

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

05 書記官 張韶恬

06 附表

07

編號	標 示	權 利 範 圍
1	臺北市○○區○○段○○段 00○○地號土地	90分之18 (高銘賜、高百合、高練榮 各270分之18)
2	臺北市○○區○○段○○段 0000○號建物(門牌：和平 東路三段391巷19號3樓)	全 部 (高銘賜、高百合、高練榮 各3分之1)