

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第543號

原告 劉松侗
訴訟代理人 林瑞陽律師
被告 劉松原

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示不動產應予變價分割，所得價金由按如附表應有部分所示比例分配。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹佰零貳萬元，及自民國一百一十三年四月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十三年四月一日起至變價分割完成之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟元。
- 三、本判決第一項訴訟費用由兩造依附表應有部分所示比例負擔；本判決第二項訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：如附表所示不動產（下合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分詳如附表應有部分所示比例，又系爭房地為華廈，僅有大門單一出入口，不宜原物分割，故請求以變價方式分割。又被告未取得其他共有人即原告之同意，單獨居住在系爭房地，而受有逾越其應有部分之相當租金不當得利之利益，被告應支付自民國113年3月前5年相當租金不當得利共新臺幣（下同）102萬元，及自起訴後113年4月起至完成變價分割之日止之相當租金不當得利每月17,000元。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)兩造共有系爭房地應予變價分割，所得價金由按如附表應有部分所示比例分配。(二)被告應給付原告102萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年4月1日起至完成變價分割之日止，按月給付原告17,000元。

01 二、被告則以：兩造之母劉陳秀蘭於過世前均居住在系爭房
02 地，並由被告一人照顧，原告均未負擔，且系爭房地為祖
03 產，兩造之父母均不希望流到外人手中，且原告計算之不動
04 產價格亦不合理等語，以資抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表所示，被
06 告居住系爭房地等情，業據提出系爭房地之第一類謄本為證
07 （見本院重訴卷第81頁、第83頁），且為被告所不爭執（見
08 本院重訴卷第97頁），堪信為真實。

09 四、本院之判斷：

10 (一)分割系爭房地部分：

11 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
14 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
15 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
16 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
17 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
18 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
19 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
20 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
21 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
22 就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除
23 法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同
24 之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各
25 不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請
26 求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割
27 之，民法第823條第1項、第824條第2至6項分別定有明文。
28 經查，兩造為系爭房地之共有人，應有部分比例如附表所
29 示，兩造就系爭房地並無不得分割之約定，且依使用目的亦
30 非不能分割等情，依據前開規定，原告請求裁判分割系爭房
31 地，自無不合，應予准許。

01 2.又按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
02 酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
03 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法
04 之拘束（最高法院88年度台上字第600號民事判決意旨參
05 照）。經查，系爭房地為集合住宅，主要建材為鋼筋混凝土
06 造，總樓層數10層，有系爭房地之土地建物登記第一類謄本
07 在卷可參（見本院重訴卷第81頁、第83頁），本院審酌建物
08 若以原物分割成兩造所有，分割後之各部分顯無獨立對外出
09 入口供各別共有人使用，現實上並無原物分割之實益，且房
10 屋部分亦不得與其坐落基地分離而為移轉（公寓大廈管理條
11 例第4條第2項規定參照），可見本件不適以原物分割，變價
12 分割較符經濟效用並兼顧公平補償。

13 3.從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項，請求裁判
14 分割系爭房地，為有理由，應予准許，並斟酌系爭房地之上
15 開情事，認原告所提出之方案即變價分割，並將變價後所得
16 價金按兩造如附表所示之應有部分比例分配，核屬正當，應
17 予准許。

18 (二)原告請求被告給付相當租金不當得利部分：

19 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
21 得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，
22 乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，
23 應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年度台上字
24 第1695號民事判決意旨參照）。又按民法第818條所定各共
25 有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係
26 指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度
27 內，可按其應有部分行使用益權而言。是共有人倘逾越其應
28 有部分之範圍使用收益，致其所受利益超過其應有部分比
29 例，即難謂不應對他共有人負返還不當得利之責（最高法院
30 97年度台上字第1790號民事判決意旨參照）。

31 2.經查，被告於本院準備程序時自陳：我於我母親過世後，繼

01 續居住在系爭房地等語（見本院重訴卷第97頁），互核劉陳
02 秀蘭之診斷證明書（見本院重訴卷第105頁），可知劉陳秀
03 蘭於106年9月30日死亡，而被告未舉證其占有系爭房地之合
04 法占有權源，是被告占有系爭房地屬無權占有，故原告主張
05 被告就占有使用系爭房地超逾其應有部分1/2乃無權占有而
06 受有相當於租金之利益並致其受有損害，其依民法第179條
07 規定請求被告返還不當得利及損害賠償，自屬有據。

08 3.原告主張相當租金不當得利數額之計算，已經提出同棟建物
09 8樓之租金數額，有內政部不動產交易實價查詢服務網租賃
10 查詢結果在卷可查（見本院113北司補1943卷第27頁），本
11 院審酌系爭房地在臺北市中正區，交通便利，附近兼有住
12 宅及商業店面，交通便利程度及生活機能屬良好，原告主張
13 系爭房地之租金為每月34,000元，尚屬合理。是以系爭房地
14 每月租金34,000元為計算，被告逾越其應有部分之1/2範圍
15 使用收益即每月17,000元，原告主張113年3月間回溯5年之
16 相當租金不當得利共計1,020,000元（計算式：17,000元×5
17 年×12月=1,020,000元），以及自113年4月1日起至完成變價
18 分割之日止，被告應按月給付17,000元部分，為有理由，應
19 予准許。至被告抗辯原告應負擔照顧兩造母親劉陳秀蘭花費
20 等語，但此部分被告並未提出任何單據，以及單獨照顧劉陳
21 秀蘭之證據，上開抗辯，自難可採。

22 4.又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
24 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
25 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
26 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
27 第1項前段、第203條分別著有明文。本件原告依民法第179
28 條規定請求相當租金不當得利債權，核屬無確定期限之給
29 付，從而原告就上開102萬元部分，併請求自起訴狀繕本送
30 達被告翌日即113年4月27日（見本院113北司補1943卷第33
31 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有

01 據。
02 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請
03 求就系爭房地變價分割，並依兩造應有部分比例分配價金，
04 暨依民法第179條規定請求被告給付102萬元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日（即113年4月27日）起至清償日止按週年利率
06 5%計算之利息，並應自113年4月1日按月給付17,000元，為
07 有理由，應予准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
09 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
10 敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第78條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
13 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

14 法官 郭思妤

15 法官 黃靖崱

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
20 書記官 林芯瑜

21 附表：

22

編號	不動產	登記權利範圍	應有部分比例
1	建物： 臺北市○○區○○段○○段000○號 （門牌號碼：臺北市○○區○○街000 號4樓之1）	劉松侖：1/2 劉松原：1/2	劉松侖：1/2 劉松原：1/2
2	土地： 臺北市○○區○○段○○段000地號	劉松侖：32/2000 劉松原：32/2000	劉松侖：1/2 劉松原：1/2