

最高法院民事判決

113年度台上字第2194號

上訴人 嚴淑萍
嚴國賓
嚴淑菁
嚴淑妮

共同

訴訟代理人 陳明正律師

上訴人 嚴卿旭
嚴淑君

蘭記股份有限公司(下稱蘭記公司)

兼上一人

法定代理人 朱蘭英

共同

訴訟代理人 蔡順雄律師
鄭凱威律師

上列當事人間請求分割共有物等事件，兩造對於中華民國113年7月16日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第866號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人嚴淑萍、嚴國賓、嚴淑菁、嚴淑妮（下稱嚴淑萍4人）主張：坐落○○市○○區○○段000、000-1、000-2地號土地，權利範圍均1000分之69，及同段0000建號、門牌號碼同區○○路000巷0號建物（下合稱系爭不動產）為伊與對造上訴人朱蘭英、嚴卿旭、嚴淑君（下稱朱蘭英3人）共有，應有部分如原判決附表(下稱附表)一所示，共有人無不能分割之協議，且其使用目的亦無不能分割之情形，因原物分配顯有困難，依民法第823條第1項規定，請求變價分割。

又系爭不動產遭蘭記公司無權占有，爰依不當得利法律關係，求為命蘭記公司以伊應有部分比例，給付5年期間所受利益新臺幣（下同）286萬4912元本息，及自民國109年5月9日起至遷出日止，按月給付4萬7749元之判決，於原審就不當得利之請求擴張聲明為319萬8240元本息，及自109年5月9日起至遷出日止，按月給付5萬3304元之判決（嚴淑萍4人於原審上訴聲明就按月「再」給付部分，未將第一審判命給付金額扣除，係屬誤載）。

二、朱蘭英3人及蘭記公司則以：系爭不動產係朱蘭英於72年4月14日以價金540萬元買受，借名登記為嚴進發(00年間死亡，朱蘭英3人與嚴淑萍4人為繼承人)所有，非嚴進發遺產，嚴淑萍4人不得請求朱蘭英3人分割，暨請求蘭記公司返還不當得利。朱蘭英3人另以：倘應分割，如經變價分割由第三人取得，將影響蘭記公司之營運，求為分配予朱蘭英並以金錢補償其他共有人等語。蘭記公司則另以：嚴進發與伊就系爭不動產有使用借貸契約，其目的尚未消滅，亦未據嚴進發之全體繼承人終止，伊並無不當得利，另伊代償嚴進發向國泰世華商業銀行新店分行（下稱國泰世華銀行）貸款800萬元，得請求嚴進發之繼承人返還，以之為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審一部廢棄第一審所為嚴淑萍4人敗訴部分之判決，改判命蘭記公司再給付29萬3760元本息，及按月再給付5039元，並駁回嚴淑萍4人其餘上訴及追加之訴，另維持第一審所為系爭不動產變價分割、命蘭記公司給付之判決，駁回朱蘭英3人、蘭記公司之上訴，理由係以：

（一）嚴進發於00年00月00日死亡，遺有系爭不動產，於110年1月19日以繼承為原因登記為嚴淑萍4人及朱蘭英3人共有，應有部分如附表一所示。朱蘭英前以其與嚴進發有借名登記契約，因嚴進發死亡而終止，請求嚴淑萍4人返還借名財產，經原法院110年度上字第581號判決敗訴確定，堪認系爭不動

01 產為嚴進發遺產，朱蘭英3人於本件訴訟不得為相反之主
02 張，法院亦不得為相反之認定。

03 (二)嚴淑萍4人及朱蘭英3人因繼承取得系爭不動產，並無不能分
04 割情形，亦無不分割約定，惟迄未達成分割協議，嚴淑萍4
05 人請求分割，洵屬有據。系爭不動產現為蘭記公司占有使
06 用，惟朱蘭英3人前對展碁不動產估價師聯合事務所鑑定結
07 果提出質疑，朱蘭英嗣雖稱願依此補償嚴淑萍4人權利價
08 值，又稱系爭不動產上本金最高限額960萬元抵押權於採變
09 價分割時將影響共有人利益，可見嚴淑萍4人及朱蘭英3人就
10 金錢補償數額並無共識，為求共有人利益最大化，應變價分
11 割，所得價金依共有人應有部分比例分配，且朱蘭英對蘭記
12 公司之經營規劃及特殊感情，可藉參與競標而兼顧。

13 (三)系爭不動產為蘭記公司占有使用，而朱蘭英於85年間起擔任
14 董事長迄今，又蘭記公司(74年5月15日更名前原名蘭記無線
15 開發股份有限公司)於72年7月27日設立，嚴進發為股東及董
16 事長，公司地址即系爭不動產所在，嗣73年、75年間遷址，
17 再於83年間遷址至系爭不動產迄今。惟嚴進發並無與蘭記公
18 司訂立書面使用借貸契約，單純沉默亦非意思表示，是嚴淑
19 萍4人主張蘭記公司無權占有系爭不動產，應給付相當於租
20 金之不當得利，即屬有據。

21 (四)系爭不動產位於乙種工業區，建物法定用途為工業用，建築
22 型態為5層樓之廠辦，周邊建物多以商業及工業為主，審酌
23 其機能、系爭不動產113年1月18日合理評估價值，參酌土地
24 法第97條第1項規定，按其基地申報地價年息10%為不當得利
25 計算基準，依此計算，嚴淑萍4人得請求蘭記公司給付5年期
26 間(自104年5月5日起至109年5月4日止)所受利益58萬7520
27 元，及自109年5月9日起至遷出日止，按月給付1萬77元不當
28 得利。另嚴進發前以其所有之系爭不動產，分別設定最高限
29 額抵押權予板信商業銀行新店分行(下稱板信銀行)、國泰世
30 華銀行供擔保，板信銀行、國泰世華銀行分別將750萬元匯
31 入蘭記公司帳戶，此不足以證明前開借款之借款人非蘭記公

01 司，則蘭記公司以其代償該借款債務，與嚴淑萍4人之不當
02 得利債權為抵銷，亦屬無憑。

03 (五)從而，系爭不動產應變價分割，所得價金由嚴淑萍4人及朱
04 蘭英3人按應有部分比例分配；嚴淑萍4人依不當得利之法律
05 關係，請求蘭記公司給付58萬7520元本息，及自109年5月9
06 日起至遷出日止，按月給付1萬77元，為有理由，應予准
07 許，逾此範圍則屬無據，應予駁回。

08 四、本院之判斷：

09 (一)分割共有物部分：

10 按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌
11 各共有人之意願、利害關係及其分得部分所得利用之價值等
12 情形，酌定適當公平之方法以為分割。審諸民法第824條第2
13 項至第3項規定，法院裁判分割共有物，固得為原物分割及
14 變價分割，但仍以原物分割為優先考慮，令共有人得享有
15 共有物財產權之存續價值，至共有人中有不能按其應有部分
16 受分配，得以適當之金錢補償之，並非僅有變賣一途。依民
17 法第824條之1第4、5項規定，於同法第824條第3項之情形，
18 如為不動產分割者，應受補償之共有人就其補償金額，對於
19 補償義務人所分得之不動產，有抵押權，此項抵押權應於辦
20 理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於同條第2項
21 但書之抵押權。則共有人受分配超逾其應有部分土地，受金
22 錢補償之共有人對於補償義務人所分得土地有抵押權，縱其
23 上另有抵押權，並非無法依此方式分割。朱蘭英3人於原審
24 求為將系爭不動產分歸朱蘭英並以金錢補償其他共有人，原
25 審復依聲請囑託鑑估機關就各共有人應找補金額進行鑑估，
26 似見以原物分配(兼以金錢補償)非顯有困難，乃原審未敘
27 明鑑估機關就找補金額不足採之理由，即遽為變價分割，依
28 上說明，未免率斷。

29 (二)不當得利部分：

30 1、稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
31 無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。所謂

交付即為移轉占有，而占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態(民法第940條規定參照)。原審既認定嚴進發為蘭記公司於設立時之股東及董事長，且蘭記公司於72年7月27日設立後至73年遷址前，及83年起迄今，均設址於系爭不動產，現則占有使用系爭不動產，自應查明蘭記公司是否經嚴進發交付而取得系爭不動產占有，及該公司與嚴進發權利義務關係如何？而此攸關蘭記公司占有系爭不動產是否有正當權源之判斷。原審就此未置一詞，即為蘭記公司不利之判斷，自有可議。

2、無權占有他人土地可能獲有相當於租金之不當得利，又土地法第97條、第105條就房屋租金、租用基地建築房屋最高租額之限制，僅適用於城市地方供住宅用之房屋，如係供營業用之房屋，承租人得以享受商業上之特殊利益，其租金自不受該規定之限制。系爭不動產建築型態為5層樓之廠辦，位於乙種工業區，為原審所認定，乃原審參酌土地法第97條第1項規定，按其基地申報地價年息10%為不當得利計算基準，復未說明不採嚴淑萍4人此部分攻擊方法之理由，遽而為其不利之判決，亦有未合。

(三)兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 李 寶 堂

法官 許 紋 華

法官 賴 惠 慈

法官 蘇 芹 英

法官 林 慧 貞

本件正本證明與原本無異

書 記 官 王 心 怡

01 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日