

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2344號

原告 黃春菊
訴訟代理人 張立業律師
 陳奐均律師
被告 黃元生
 黃元富

上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地及其上同段七零零建號即門牌桃園市○○區○○○街○○號建物，分割方法為按被告黃元生應有部分三分之二、被告黃元富應有部分三分之一之比例維持共有，並由被告黃元生以新臺幣參佰柒拾柒萬玖仟柒佰元補償原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告各負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段700建號即門牌桃園市○○區○○○街00號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），應有部分均各1/3，無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，復就分割方法不能達成協議。又伊僅能使用系爭房屋1樓客廳、廚房等公共空間，無私人空間，且被告以2樓以上為其私人空間，拒絕伊使用，已逾被告應有部分之使用權限，於起訴前5年即民國107年8月2日至112年8月1日期間，計受有不當得利各新臺幣（下同）195,100元（自107年8月2日算至111年4月27日兩造之母即訴外人黃鄭素鳳死亡，每人每月各3,000元，自111年4月28日起每人每月各4,000元）。爰依民法第823條第1項前段規定，求為依主文第1項

01 所示方案（下稱系爭方案）為原物分割。另依民法第767條
02 第1項前段、第821條、第179條前段規定，求為命被告騰空
03 遷讓系爭房屋，返還全體共有人；及各給付伊195,100元，
04 並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，且自11
05 2年8月2日起至遷讓系爭房屋之日止按月給付4,000元之判
06 決。前開請求遷讓房屋及給付195,100元本息部分願供擔
07 保，請准宣告假執行等語。

08 二、被告就請求分割系爭房地部分陳稱：同意依系爭方案為分割
09 等語。就請求遷讓系爭房屋及返還不當得利部分則以：原告
10 持有系爭房屋鑰匙，隨時可出入，亦可前往樓上隨意使用，
11 伊並未阻止等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之
12 聲請均駁回。

13 三、請求分割系爭房地部分：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
16 共有人。法院以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
17 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
18 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
19 分仍維持共有。此觀民法第823條第1項前段、第824條第3
20 項、第4項規定即明。定共有物分割之方法，可由法院自由
21 裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係及其分得部分所
22 得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割。

23 (二)查系爭房地為兩造共有，應有部分均各1/3，無不能分割之
24 情形，兩造亦無不分割之約定，為兩造不爭執（見本院訴字
25 卷第192頁），並有系爭房地登記謄本（見本院桃司調字卷
26 第69至74頁）、桃園市桃園地政事務所函（見本院訴字卷第
27 233、234頁）可參。本院審酌系爭土地為系爭房屋之坐落基
28 地，而系爭房屋僅1樓有對外出入口，2樓以上均需經由1樓
29 出入，為兩造所不爭執（見本院訴字卷第139頁），並有現
30 場相片足據（見本院訴字卷第101、103頁、外放估價報告書
31 第32至36頁）。為維護系爭房地使用之完整性及經濟性，不

01 宜再割裂為複數地號及建號，且現況為被告共同居住，及兩
02 造均同意系爭方案（見本院訴字卷第192、193頁）等各種情
03 況，認系爭房地由被告黃元生、黃元富依序取得應有部分2/
04 3、1/3而維持共有，原告則受黃元生金錢補償，應屬公平妥
05 適之分割方法。又經本院送請天盛不動產估價師事務所鑑定
06 結果，依系爭方案，黃元生應補償原告3,779,700元（見外
07 放估價報告書），兩造就此亦無意見（見本院訴字卷第19
08 2、193頁），則原告主張黃元生應以該金額為補償，核屬可
09 採。

10 四、請求遷讓房屋及返還不當得利部分：

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益。又共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
14 數及其應有部分合計過半數之同意行之。民法第767條第1項
15 前段、第179條前段、第820條第1項前段分別定有明文。

16 (二)查系爭房地原為兩造之父即訴外人黃漏守所有，其於106年6
17 月26日死亡，由兩造及黃鄭素鳳共同繼承，應有部分各1/
18 4；嗣黃鄭素鳳於111年4月27日死亡，其應有部分為兩造共
19 同繼承等情，有桃園市桃園地政事務所函在卷足稽（見本院
20 訴字卷第41至95頁）。而黃漏守、黃鄭素鳳生前均居住系爭
21 房屋，被告（含子女）於黃漏守死亡前即居住該處，原告則
22 於83年間結婚後遷至桃園市○○區○○街000○○號居住（見
23 本院訴字卷第63至65、81至91頁之戶籍謄本）。參諸原告自
24 陳：伊持有系爭房屋1樓大門鑰匙，可使用系爭房屋1樓客
25 廳、廚房等公共空間，伊前往系爭房屋照顧黃鄭素鳳時亦待
26 在1樓等語（見本院訴字卷第132、133頁）。顯示系爭房屋1
27 樓作為各共有人之公共空間，2樓以上則為長期居住該處之
28 被告使用之空間，此應為各共有人於黃漏守死亡後所認同之
29 生活起居模式，且非顯失公平。原告復未舉出其要求遷入系
30 爭房屋居住並建立私人空間，然為被告拒絕之事證。況系爭
31 房屋現為兩造共有，被告本得經由人數及應有部分過半數之

01 同意，決定系爭房屋之管理使用方式。故原告主張被告逾應
02 有部分比例而無權占用系爭房屋，要難憑採。從而，原告請
03 求被告遷讓系爭房屋返還全體共有人，及返還不當得利，均
04 難謂有據。

05 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，請求就系爭
06 房地為原物分割，此部分為有理由。至其依民法第767條第1
07 項前段、第821條、第179條前段規定，請求被告騰空遷讓系
08 爭房屋，返還全體共有人；及各給付伊195,100元，並自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息；另自112年8月2日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付
11 伊4,000元，此部分為無理由，應予駁回。又原告假執行之
12 聲請亦失所依附，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

18 民事第三庭 法官 譚德周

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

23 書記官 陳今巾