

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2590號

原告 梁水龍

訴訟代理人 尹良律師

汪令珩律師

被告 梁宏毅

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落桃園市○○區○路段0000000地號土地，及其上同段5538建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00巷00號），應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分各2分之1之比例予以分配。
- 二、被告應給付原告新臺幣215,008元，及自民國113年8月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年8月1日起至遷讓返還第一項不動產與全體共有人之日，或經變價分割由買受人取得所有權之日止，按月給付原告3,773元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔65%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第二項及第三項得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造同為坐落桃園市○○區○路段0000000地號土地（下稱系爭土地），及其上同段5538建號即門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）之共有人，應有部分各2分之1，兩造就系爭房地並無分割協議，茲因兩造就分割方式未能達成協議，且系爭房地如以原物分割，則各共有人所得面積甚小，且僅有一出入口，無法滿足各住戶使用房屋之習慣，有害各自日常使用，並減損經濟利用價值，對各共有人均屬不利，為此依民法第823條第1項、第824條第2項第2款等分割共有物規定，請求

01 裁判准予分割系爭房地。另系爭房地為兩造所共有，被告未  
02 取得其他共有人同意，而無權占有系爭房地之全部，致原告  
03 受有損害，爰依民法第179條、第181條等規定，被告吳明哲  
04 應償還相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)兩造共有系  
05 爭房地准予變價分割，所得價金按應有部分比例分配；(二)被  
06 告應給付原告新臺幣（下同）269,372元，及自起訴狀繕本  
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被  
08 告應自民國113年8月1日起至遷讓返還第一項共有物與全體  
09 共有人之日，或經變價分割由買受人取得所有權之日止，按  
10 月給付原告4,717元。

11 二、被告則以：同意變價分割。我是向我父親即訴外人梁金印購  
12 買系爭房屋之持分，而梁金印與原告就系爭房屋有分割過，  
13 因此就系爭房屋我的持分是3分之2，分得1、3樓，原告分得  
14 2樓，我只有使用1、3樓部分，故不需負擔相當於租金之不  
15 當得利等語，資為抗辯。

16 三、原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1，且兩造  
17 就系爭房地並未訂有不分割之契約，系爭房地無法協議分割  
18 等事實，有本院依職權調取之公務用謄本（見桃司調卷第3  
19 5、37頁）在卷可稽，且為被告所不爭執，堪認原告此部分  
20 主張為真實。

21 四、本院之判斷：

22 (一)分割共有物部分：

23 1.按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定  
24 外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或  
25 契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

26 2.經查，系爭房地為兩造所共有，應有部分各2分之1，兩造間  
27 就系爭房地並無不得分割之約定，惟兩造無法協定分割方法  
28 等情，均如前述。且系爭房地均無法定或經主管機關以合法  
29 命令限制不能分割之情事，亦無依其使用目的不能分割之情  
30 形。是依前揭規定，本件原告基於系爭房地共有人之法律地  
31 位，請求本院准為系爭房地之分割，於法有據。

01 3.次按分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
02 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
03 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受  
04 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、  
05 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
06 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價  
07 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。

08 4.經查，系爭房地為一棟3層建物，此有房屋稅籍證明書可佐  
09 （見桃司調卷第49、51頁），倘依兩造之應有部分比例為原  
10 物分割，各共有人分得面積甚小，且業經原告陳述僅有一出  
11 口，無法滿足各共有人之使用，有害各自日常使用，並減損  
12 經濟利用價值，被告亦稱系爭房屋2樓需透過1樓進去，且同  
13 意變價分割等語。是本院綜合共有人之意願及土地、房屋利  
14 用之最大化等各項因素，認為系爭房地規劃僅供單一住戶使  
15 用，若為原物分割，分割後之各部分將無獨立對外出入口，  
16 現實上原物分割除有礙系爭房地之經濟效用之外，並有損其  
17 完整性，造成日後使用之困難，無法發揮經濟上應有之價  
18 值，而將系爭房地變價分割，應屬最妥適之分割方法。從而  
19 原告請求將系爭房地予以變價分割如主文第1項所示，為有  
20 理由，應予准許。

21 (二)相當於租金之不當得利部分：

22 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
23 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請  
24 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有  
25 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利  
26 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
27 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
28 院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

29 2.經查，原告主張被告未取得全體共有人同意而占有系爭房  
30 地，其受有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用其應  
31 有部分系爭房地之損害，核屬無法律上之原因而受利益，原

01 告自得依民法第179條規定，請求被告將其占用屬於原告應  
02 有系爭房地部分，給付相當於租金之不當得利。被告則辯  
03 稱：伊係向梁金印購買系爭房屋之持分，而取得系爭房屋3  
04 分之2持分，並分得系爭房屋之1、3樓，且伊亦僅使用該部  
05 分，系爭房屋之2樓目前是空的等語，固據提出原告與梁金  
06 印所簽立之合約書為證（見本院卷第28-29頁）。惟被告縱  
07 向梁金印購買系爭房地之持分，亦僅取得系爭房地2分之1之  
08 持分，並得使用系爭房屋1樓之使用權，然被告並未提出其  
09 得占用系爭房屋其他樓層之證據，被告現既居住在系爭房  
10 地，且系爭房屋僅有1個出入口，進出皆須通過1樓出入口進  
11 出，被告實際上係使用系爭房屋之全部。又被告應有部分僅  
12 有2分之1，卻無權占系爭房地之全部，而獲有相當於租金之  
13 不當得利，致原告受有無法使用收益之損害，從而，原告本  
14 於系爭房地共有人地位，主張依不當得利之規定，請求被告  
15 給付其依其應有部分比例計算之相當於租金之利益，應屬有  
16 據。

17 3.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
18 價年息10%為限，並為租用基地建築房屋所準用之，土地法  
19 第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，  
20 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業  
21 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，  
22 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息  
23 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。查  
24 被告無權占用原告應有部分之系爭房地使用，依上開法律規  
25 定，非不得作為本件計算損害金之準據。爰審酌系爭房地所  
26 在位置位於桃園區之鬧區，生活機能尚稱便利、工商活動亦  
27 屬繁榮等一切情狀，認相當於租金之不當得利計算，應以系  
28 爭土地之申報地價8%計算為適當。

29 4.又系爭土地之面積為77平方公尺，自108年至113年之公告地  
30 價如地價查詢資料所載（見桃司調卷第25頁），原告主張系  
31 爭土地於108年至113年之申報地價分別為每平方公尺13,700

01 元、13,900元、13,900元、13,900元、13,900元、14,700  
02 元，尚屬可採。依此計算，原告聲明第2項請求被告給付起  
03 訴前5年（見桃司調卷第9頁）即自108年7月19日起至113年7  
04 月18日止占有系爭房地，相當於租金之不當得利為215,008  
05 元（計算式詳如附表所示），及自起訴狀繕本送達翌日即11  
06 3年8月8日（見桃司調卷第57頁）起至清償日止，按週年利  
07 率5%計算之利息。聲明第3項請求被告自113年8月1日起至  
08 遷讓返還系爭房地與全體共有人之日，或經變價分割由買受  
09 人取得所有權之日止，按月給付原告3,773元（計算式： $14,700\text{元}/\text{m}^2 \times 77\text{m}^2 \times 8\% \div 12\text{月} \times 1/2 = 3,773\text{元}$ ），核屬有據，  
10 應予准許；至逾此範圍之請求，尚嫌過高，應予駁回。

12 五、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許，  
13 爰判決如主文第1項所示。又原告依共有及不當得利等法律  
14 關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，判決如主文第  
15 2、3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬  
16 無據，應予駁回。

17 六、本判決所命被告給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴訟  
18 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
20 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 八、分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體共有人定  
22 分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依  
23 應有部分比例分擔訴訟費用，另原告其餘不當得利請求部分  
24 之訴訟費用，依民事訴訟法第79條規定，按兩造勝敗情形，  
25 命兩造以比例分擔，爰諭知如主文第5項所示。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

27 民事第一庭 法官 江碧珊

28 正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

01  
02  
03

附表：

編號	起迄時間	申報地價 (每平方公尺)	相當於租金之不當得利 (元以下四捨五入)
1	108年7月19日至 108年12月31日 (共計165日)	13,700元	$13,700 \text{元} \times 77 \text{m}^2 \times 8\% \times (165/365) \times 1/2 = 19,075 \text{元}$
2	109年1月1日至1 12年12月31日 (共計4年)	13,900元	$13,900 \text{元} \times 77 \text{m}^2 \times 8\% \times 4 \times 1/2 = 171,248 \text{元}$
3	113年1月1日至1 13年7月18日 (共計199日)	14,700元	$14,700 \text{元} \times 77 \text{m}^2 \times 8\% \times (199/365) \times 1/2 = 24,685 \text{元}$
			合計：215,008元