

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第85號

原告 林宜瑩
訴訟代理人 陳堯祥律師
被告 林錦瑞
訴訟代理人 楊珮君律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年1月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土
地、同小段一九六之六地號土地應予變賣，所得價金由兩造按各
二分之一比例分配之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，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：坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土
地、同小段196-6地號土地（下稱系爭北投土地），為兩造
共有，所有權應有部分各2分之1，系爭北投土地上有門牌號
碼臺北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號1、2樓房屋及3樓
增建房屋（下稱系爭北投房屋，與系爭北投土地合稱系爭北
投房地），原為原告之祖母即被告之母黃多美所有，黃多美
及原告祖父、被告之父林朝金先後於民國104年2月12日、10
8年5月31日死亡，由兩造及原告之姑林錦秀、林錦足因繼承
而共同共有，應繼分比例各4分之1，系爭北投土地，並無因
物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩
造無法就分割方法達成協議，爰依民法第823條第1項、第82
4條第2項規定，請求判決分割系爭北投土地。系爭北投土地
與系爭北投房屋僅部分共有人相同，難以原物分割，應採變
價分割為宜。又系爭北投房地自林朝金於108年5月31日死亡
後，即遭被告無權占有迄今，爰依民法第179條前段規定，

01 請求被告給付自108年6月1日起至113年5月31日止共5年，按
02 每月新臺幣（下同）14,378元計算，相當於租金之不當得利
03 合計862,680元，及自113年6月1日起至將系爭北投房地返還
04 原告及其他共有人全體之日止，按月給付相當於租金之不當
05 得利14,378元予原告。另坐落桃園市○○區○○段000地號
06 土地、同段308-1地號土地所有權應有部分均10000分之148
07 及其上門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0號1樓房屋（下稱
08 系爭桃園房屋，與上開土地合稱系爭桃園房地），亦為兩造
09 及原告之姑林錦秀、林錦足因上開繼承關係而共同共有，應
10 繼分比例各4分之1，系爭桃園房地自林朝金於108年5月31日
11 死亡後，即遭被告無權占有並連同隔壁同巷75號1樓房屋
12 （下稱系爭75號房屋）出租予他人，每月收取租金25,000
13 元，按系爭桃園房屋面積約31.75坪計算每月租金應為11,18
14 1元，期間為109年6月1日至110年7月31日、111年12月1日至
15 112年6月30日、113年11月1日至114年2月28日共25個月，依
16 原告應繼分比例4分之1計算，金額合計為69,881元，被告受
17 有此部分利益並無法律上原因，爰依民法第179條前段規
18 定，請求被告給付69,881元等語。並聲明：(一)兩造共有系爭
19 北投土地應予變賣，所得價金由兩造依應有部分比例各2分
20 之1分配之。(二)被告應給付原告932,561元，及其中915,455
21 元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中5,925元自114
22 年3月17日「更正訴之聲明一、陳明暨部分撤回狀」繕本送
23 達翌日起至清償日止，其中11,181元自114年7月7日「更正
24 訴之聲明（三）暨陳報狀」繕本送達翌日起至清償日止，均
25 按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自113年6月1日起
26 至將系爭北投房地返還原告及其他共有人全體之日止，按月
27 給付14,378元予原告。(四)第二至三項聲明，願預供擔保，請
28 准宣告假執行。

29 二、被告則以：原告請求判決分割系爭北投土地部分，被告同意
30 變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例各2分之1分配
31 之；又被告並未占有系爭北投房地，被告之長子現居住於系

01 爭北投房屋，係應其祖父林朝金要求，於結婚後搬回與祖父
02 母林朝金、黃淑美同住，被告實際居住於臺北市○○區○○
03 路00○0號房屋，與長子住處不同，且相當於租金之不當得
04 利，應適用土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建
05 築物申報總價年息百分之10為限；另被告僅就系爭75號房屋
06 與台灣房屋仲介股份有限公司龍岡分公司（下稱台灣房屋仲
07 介龍岡分公司）簽訂專任委託租賃契約，委託期間為113年1
08 0月5日至114年3月31日，惟委託期間並未租出，原告主張被
09 告將系爭桃園房屋連同系爭75號房屋出租予他人為不實等
10 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)分割共有物部分：

- 14 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。系爭北投土地為兩造
17 共有，應有部分各2分之1，有土地建物查詢資料在卷可稽
18 （見本院卷第16、18頁），兩造為系爭北投土地之全體共有
19 人，系爭北投土地並無因物之使用目的不能分割之情事，兩
20 造亦未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成協議，且
21 臺北市士林地政事務所以114年2月25日北市土地登字第1147
22 003017號函復表示「經查旨載地號（即系爭北投土地）僅登
23 載1棟建物（即關渡段三小段30206建號），且該建號建物標
24 示部無登載共有部分，非屬區分所有建物，其移轉自不受公
25 寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定之限
26 制」等語（見本院卷第82頁），依上揭規定，原告請求判決
27 分割兩造共有系爭北投土地，應屬有據。
- 28 2.按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
29 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
30 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
31 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、

01 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
02 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
03 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
04 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原
05 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
06 之一部分仍維持共有。民法第824條第2項、第3項、第4項定
07 有明定。又共有物分割之方法，由法院依職權定之，不受當
08 事人聲明之拘束（最高法院68年台上字第3247號判例及69年
09 度第8次民事庭會議決議(二)參照）。法院裁判分割共有物，
10 須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
11 值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適
12 當。經查，系爭北投土地面積僅7平方公尺、108平方公尺合
13 計115平方公尺，與其上系爭北投房屋僅部分共有人相同，
14 有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第16至21頁），採
15 兩造均同意之變價分割方式，透過市場公開競價及優先承購
16 機制，由欲取得土地之共有人或其他應買者承購或買受，將
17 使土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部
18 分比例分配合理之價金，可兼顧各共有人之利益及公平性。
19 經本院審酌系爭北投土地之面積、經濟效用、全體共有人之
20 利益及意願，認系爭北投土地予以變賣，所得價金由兩造按
21 應有部分比例各2分之1分配之，應為適當之分割方法。

22 (二)不當得利部分：

23 1.系爭北投房地部分：

24 (1)原告主張系爭北投房地自林朝金於108年5月31日死亡後，即
25 遭被告無權占有迄今云云，並提出林朝金設於北投關渡郵局
26 帳號00000000000000號帳戶（下稱北投關渡郵局帳戶）之客
27 戶歷史交易清單為證（見本院卷第290至298頁）。惟依上開
28 客戶歷史交易清單，縱系爭北投房屋之電費、電信費、水
29 費，於林朝金死亡後，仍由上開帳戶扣款，並不足以據此認
30 定系爭北投房地自林朝金死亡後遭被告無權占有迄今。

31 (2)原告主張上開事實，並提出兩造間LINE訊息紀錄為證（見本

01 院卷第300、302頁)。惟上開兩造間LINE訊息紀錄內容：

02 「被告：山上的房子阿公阿嬤跟我們一起住，妳有興趣嗎？
03 可以回來一起…」等語（見本院卷第302頁），縱該「山上的
04 的房子」係系爭北投房屋，原告僅係表明系爭北投房屋於原
05 告之祖父母即被告之父母即林朝金、黃多美生前使用情形，
06 並不足以據此認定系爭北投房地自林朝金死亡後遭被告無權
07 占有迄今。

08 (3)原告主張上開事實，並提出現場照片為證（見本院卷第304
09 至318頁）。惟依上開現場照片顯示，系爭北投房屋雖有堆
10 放雜物及停放機車，並不足以據此認定系爭北投房地自林朝
11 金死亡後遭被告無權占有迄今。

12 (4)原告主張上開事實，並提出林朝金除戶謄本為證（見本院卷
13 第392頁）。惟上開林朝金除戶謄本，僅足認林朝金於108年
14 5月31日死亡，並不足以據此認定系爭北投房地自林朝金死
15 亡後遭被告無權占有迄今。

16 (5)原告所舉上開各項證據，均不足以證明系爭北投房地自林朝
17 金死亡後遭被告無權占有迄今，原告依民法第179條前段規
18 定，請求被告給付自108年6月1日起至113年5月31日止共5年
19 相當於租金之不當得利合計862,680元，及自113年6月1日起
20 至將系爭北投房地返還原告及其他共有人全體之日止，按月
21 給付相當於租金之不當得利14,378元予原告，應屬無據。

22 2.系爭桃園房地部分：

23 (1)原告主張系爭桃園房地自林朝金於108年5月31日死亡後，即
24 遭被告無權占有，並將系爭桃園房屋連同系爭75號房屋出租
25 予他人，期間為109年6月1日至110年7月31日、111年12月1
26 日至112年6月30日、113年11月1日至114年2月28日共25個月
27 云云，並提出原告繳納管理費收據為證（見本院士司補字卷
28 第51頁）。惟上開繳納管理費收據，僅足認有繳納管理費，
29 並不足以據此認定系爭桃園房地自林朝金死亡後遭被告無權
30 占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房屋於上開期間出租予
31 他人。

01 (2)原告主張上開事實，並提出林朝金北投關渡郵局帳戶之客戶
02 歷史交易清單為證（見本院卷第290至298頁）。惟依上開客
03 戶歷史交易清單，縱系爭桃園房屋之電費，於林朝金死亡
04 後，仍由上開帳戶扣款，並不足以據此認定系爭桃園房地自
05 林朝金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75
06 號房屋於上開期間出租予他人。

07 (3)原告主張上開事實，並提出台灣電力股份有限公司桃園區營
08 業處用戶用電資料為證（見本院卷第320、536頁）。惟依上
09 開用電資料內容詳如附件一所示，僅足認該反白部分之不連
10 續片段月份用電增加，該用電增加可能原因眾多，且衡情出
11 租房屋期間通常以年計算，而非不連續之片段數月，上開用
12 電增加，並不足以據此認定系爭桃園房地自林朝金死亡後遭
13 被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房屋於上開期
14 間出租予他人。

15 (4)原告主張上開事實，並提出龍門傳家管理委員會LINE群組訊
16 息紀錄為證（見本院卷第360頁）。惟依上開LINE群組訊息
17 紀錄內容：「緊急安裝此監視器是因龍宮街75號1樓房東通
18 過仲介將房子出租經營娃娃機的業主，店面24小時營業，進
19 出的人複雜有潛在的安全隱患」等語，係指系爭75號房屋，
20 非指系爭桃園房屋，並不足以據此認定系爭桃園房地自林朝
21 金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房
22 屋於上開期間出租予他人。

23 (5)原告主張上開事實，並提出其自稱與承租人間LINE訊息紀錄
24 為證（見本院卷第362頁）。惟依上開LINE訊息紀錄內容：
25 「林小姐您好：關於這件事我剛剛詢問過我的律師，再煩請
26 您與林先生溝通，因為產權是共同所有，我不想捲入您們的
27 紛爭，謝謝」等語，並不足以據此認定系爭桃園房地自林朝
28 金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房
29 屋於上開期間出租予他人。

30 (6)原告主張上開事實，並提出含有台灣房屋仲介龍岡分公司銷
31 售廣告之房屋外觀現場照片及房屋內部現場照片為證（見本

01 院第422、第530至534頁)。惟依上開現場照片，僅足認有
02 委託銷售系爭桃園房屋及系爭75號房屋，且系爭桃園房屋與
03 系爭75號房屋有內部打通情形，系爭桃園房屋正面鐵捲門內
04 部有被隔間牆封住，並不足以據此認定系爭桃園房地自林朝
05 金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房
06 屋於上開期間出租予他人。

07 (7)原告主張上開事實，並提出其與台灣房屋仲介龍岡分公司人
08 員間於114年7月15日對話譯文為證(見本院卷第538、540
09 頁)。惟上開對話譯文內容詳如附件二所示，經本院依原告
10 聲請向台灣房屋仲介龍岡分公司函調系爭桃園房地房屋及打
11 通相鄰系爭75號房屋委託出租及租約等相關資料(見本院卷
12 第438頁)，該公司函復表示：「一、查桃園市○○區○○
13 街00號建物之所有權人林錦瑞，曾於113年10月5日與本公司
14 簽訂『不動產專任委託租賃契約書』，委託本公司代為出租
15 系爭房屋，委託期間自113年10月5日起至114年3月31日止。
16 茲依貴院來函指示，隨函檢送前開委託租賃契約書影本乙
17 份，請查照。二、惟本公司查無系爭房屋之租賃成交紀錄，
18 無從檢附租賃契約等相關資料，特此敘明。」，此有該公司
19 114年12月5日函及所檢附不動產專任委託租賃契約書在卷可
20 稽(見本院卷第440、442頁)，堪認被告委託出租標的僅系
21 系爭75號房屋，委託期間僅113年10月5日起至114年3月31日
22 止，且委託出租並未成交，原告以上開對話譯文為證，主張
23 系爭桃園房地自林朝金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園
24 房屋連同系爭75號房屋於上開期間出租予他人云云，並不可
25 採。

26 (8)原告所舉上開各項證據，均不足以證明系爭桃園房地自林朝
27 金死亡後遭被告無權占有並將系爭桃園房屋連同系爭75號房
28 屋於上開期間出租予他人，原告依民法第179條前段規定，
29 請求被告給付69,881元，應屬無據。

30 (9)原告聲請訊問證人即台灣房屋仲介龍岡分公司114年12月5日
31 函上所載承辦人陳永德，以證明該公司上開函復內容不實云

01 云，惟該公司業已函復明確，已如前述，且倘委託出租確有
02 成交，該公司可收取報酬，並無刻意隱瞞之必要，原告上開
03 調查證據之聲請，難認有調查之必要性。

04 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
05 請求判決分割兩造共有系爭北投土地，為有理由，其分割方
06 法，應為予以變賣，所得價金由兩造依應有部分比例各2分
07 之1分配之。逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。上
08 開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附依，應併予駁
09 回。

10 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
11 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
12 明。

13 六、按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
14 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
15 民事訴訟法第80條之1定有明文。共有物分割事件，應由法
16 院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，
17 不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，
18 顯失公平，爰依上揭規定，就分割共有物部分，命兩造依應
19 有部分各2分之1比例負擔訴訟費用。

20 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
21 訟法第79條、第80條之1，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日

23 民事第三庭 法官 陳世源

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日

29 書記官 李佩諭