臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第188號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司

法定代理人　方正

訴訟代理人　李倩茵

被　　告　張麗玉

訴訟代理人　張吉雄

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有之彰化縣○○鄉○○段00地號土地及其上未辦保存登記，門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段000號建物，准予分割為建物由被告取得，被告應補償給付原告新臺幣338800元；土地如附圖編號B部分內標示雙方各二分之一線的位置東側（即編號A部分加上鄰接A之部分編號B部分），面積50.90平方公尺土地由被告取得；西側（即編號C部分加上鄰接C部分之部分編號B部分），面積50.91平方公尺土地由原告取得，原告應補償給付被告新臺幣39691元。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告聲明請求分割兩造共有之彰化縣○○鄉○○段00地號土地及其上未辦保存登記，門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段000號建物（下合稱系爭不動產，分稱系爭土地、系爭建物），並主張以變價方式為之，陳稱略以：系爭不動產為兩造共有，應有部分各二分之一，兩造無法就分割方法達成協議，爰請求判決分割。且系爭建物在物之使用收益上難以按樓層分割，原物分配顯有困難，為發揮系爭不動產之最大經濟效益，故請求予以變賣，將價金依兩造應有部分予以分配等語。

二、被告陳稱意旨略以：原告係應法院拍賣取得系爭不動產二分之一的權利，以投資獲利為目的。系爭建物為未辦保存登記之建物，屬69年之前搶造，俗稱的七分樓，系爭建物被告家人有居住之需求，故不同意系爭不動產變價分割。又系爭土地東、西側均臨供人出入之巷道，系爭建物大部分位於東側土地上，被告認為系爭土地應可東、西各半面積分割，被告取得東半土地及系爭建物，原告取得西半土地，分割後系爭建物越界部分被告願拆除等語。

三、本院得心證理由：

１、原告主張兩造共有系爭不動產，應有部分各二分之一，有相符的土地登記謄本、系爭建物的房屋稅籍證明書在卷可證，被告亦不爭執，本院亦會同地政事務所派員勘測在案，各製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖附卷可參，自係真實可採。

２、原告主張兩造未能達成分割之協議，且系爭建物原物分配顯有困難，為發揮系爭不動產之最大經濟效益，請求變賣系爭不動產，將價金依兩造應有部分予以分配一節。被告否認，抗辯如上，意指被告家人有住用系爭建物之需求，且系爭土地可加分割等語。本院參酌前段所述卷附勘驗筆錄等資料，核知系爭建物為未辦保存登記之二層樓建物，上、下樓層之樓梯位於屋內，第一層為客廳、衛浴設備，第二層為房間，屋齡起建迄今50年左右，格局及結構顯難原物分割，現確供被告家人住用。系爭建物有前、後門，系爭土地前後均臨可供人車通行之巷道以接公路，而此前後巷道均屬於私人土地所設置者，亦含部分系爭土地，即系爭建物前門所臨之社區巷道，屬兩側對門各住戶為利社區通行，均各以地界部分退讓相當土地所設者。系爭建物後門所臨巷道則含系爭土地地界部分土地與其他私人土地者等情。爰認系爭建物既屬未辦保存登記之建物，相對於蓋建處之土地，土地容未匡限必合於建築法令之規制始得分割，俾令建物無違其辦理保存登記或得合法續存之法令。且比較原告重在獲利之立場，係應法院拍賣取得本難以原物分割，且堪住用，亦本有人住用之未

辦保存登記之建物，加上相關土地二分之一的應有部分，是否即得主張一併予以變價分割，分配取得價金之經濟權益，與被告重在現實續供其家人住用之財產及使用之權益。雖於變價拍賣程序共有人尚得依民法第824條第7項行使優先承買權保有原物，但頗有居於經濟弱勢之共有人乏力行使此優先承買權而失去原物之風險？於本件類型，本院即難認原告之主張為公平、適當。反以被告主張兩造各取得一半土地，被告取得東側土地及其上絕大部分位於東側土地之系爭建物，就系爭建物逾越分割地界分配予被告之西側部分亦願拆除，暨願補償原告之分割方法，容係適當可採。況系爭土地分割後是否得供如何之建築使用，是否較整體變價額略差，本應視共有人應有部分換算面積及分得位置決定，容無反果為因，謂係土地分割後即損及建用或價值，故只堪變價分割，無得原物分割云云。

3、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條定有明文。本院認依如上分割方式為適當，就系爭建物由被告單獨取得，系爭土地分為東、西兩半，所臨巷道寬度係有差異，自亦影響價值部分，自應據之補償。查系爭建物應有部分二分之一，於本院民事執行處108年度司執字第11014號強制執行事件時，鑑定價格為338800元，已經本院調閱該強制執行卷宗且影印相關估價報告書附卷可稽。被告雖抗辯稱，系爭建物為加強磚造，且逾耐用年數，折舊得列為無殘值，而該估價鑑定誤為鋼筋混凝土、加強磚造建物，估價不正確等語。但依該估價報告書內容，於個別因素，影響價格之個別條件因素分析欄位，已明確記載建物結構：依現場觀察應為加強磚造。且於建物價格分析個別因素鑑定亦係依磚造建物折舊計算之意旨，被告前述抗辯自屬誤會，未足採取，應允認此卷附估價資料堪加採取。從而，本院既判准由被告單獨取得系爭建物，被告自應補償給付原告338800元。另土地部分，亦經本院函請鼎諭不動產估價師事務所鑑定，提出估價

報告書附卷供佐。原告雖稱，估價面積於表格欄位所載面積108.81平方公尺，權利範圍二分之一面積54.41平方公尺部分係未符系爭土地面積101.81平方公尺等語。惟參據估價報告書實際鑑估、計算之過程與結論為分割前系爭土地總面積101.81平方公尺（約30.8坪）價格總價0000000元（每坪108127元），分割後原告係取得西側土地50.9平方公尺地價0000000元（每坪117417元）、被告取得東側土地50.9平方公尺地價0000000元（每坪112262元）。分割後產生地價增貶值額，應適當比率分配予共有人取得之土地，爰調整為原告取得之土地地價為0000000元，被告取得之土地地價為0000000元，原告應補償給付被告差額39691元等內容。堪知此估價報告書表格欄位所載面積108.81平方公尺，權利範圍二分之一面積54.41平方公尺部分，應係誤植，而不影響估價報告書結論之可堪採取。從而，系爭土地之分割部分，自應命由原告補償給付予被告差額39691元。又系爭土地面積為108.81平方公尺，本院為應地政登記之實務，核認以判決東側土地分割為50.90平方公尺，西側土地分割為50.91平方公尺為適當，二者所差0.01平方公尺，於法律意義上自可認屬調整相合於兩造應有部分換算面積之平均分配，亦此敘明。

4、綜上，原告請求分割系爭不動產，係合法應准，就分割方式，本院認以土地各半分配取得，即如附圖編號B部分內標示雙方各二分之一位置線之東側（即編號A部分加上鄰接A之部分編號B部分），面積50.90平方公尺土地由被告取得；西側（即編號C部分加上鄰接C部分之部分編號B部分），面積50.91平方公尺土地由原告取得，原告並應補償給付被告39691元。另系爭建物由被告單獨取得，且應補償給付原告338800元為適當。

四、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不影響判決結果，爰不贅論。

結論：原告之訴有理由，併依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　110　　年　　3　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　洪榮謙

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　110　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　施秀青