

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1149號

01
02
03 原 告 王志聖
04 訴訟代理人 張方俞律師
05 被 告 王志明
06 訴訟代理人 張育齊
07 被 告 王瓊穗
08 黃美月

09 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月15日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 兩造共有附表二所示不動產，均分歸被告王志明單獨取得，被告
13 王志明應分別補償原告、被告王瓊穗、黃美月新臺幣（下同）1,
14 250,581元。

15 訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例欄」負擔。

16 事實及理由

17 一、本件被告王瓊穗、黃美月受合法通知，未於最後言詞辯論期
18 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
19 聲請，由其一造辯論而為判決。

20 二、原告主張：兩造共有彰化縣○○鄉○○段00000地號土地及
21 坐落其上之門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路00號之未保存登
22 記建物（下各稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地），權利範
23 圍比例如附表一所示，系爭土地之使用分區為商業區，系爭
24 房屋為兩造繼承取得父母出資興建之不動產，系爭房地並無
25 因物之使用目的不能分割，兩造就系爭房地並未訂有不分割
26 之期限，因雙方不能協議決定系爭房地分割方法，爰依民法
27 第823條、824條規定，提起本件分割共有物訴訟，並主張變
28 價分割。

29 三、被告方面（下各稱其名）：

30 （一）王志明：伊自107年間起迄今住在系爭房屋，願取得系爭房
31 地全部。

01 (二)王瓊穗、黃美月：系爭房地應變價分割，按共有人應有部分
02 分配拍定後之價款。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有
05 不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物。又分
06 割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為
07 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
08 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
09 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
10 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
11 金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其
12 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823
13 條第1項、第824條第2、4項定有明文。再定共有物分割之方
14 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利
15 用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否
16 相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院94年
17 度台上字第1149號判決意旨參照）。

18 (二)查系爭房地為兩造共有，且系爭房屋為原告、訴外人王志
19 文、王志明、王瓊穗之父王進、母王蔡免共同出資興建，兩
20 造因繼承關係取得所有權（黃美月繼承王志文部分）等情，
21 為到場之原告、王志明所不爭執，未到場之王瓊穗、黃美月
22 亦未爭執，並參酌系爭房屋稅籍原以王蔡免名義登記，嗣由
23 於74年間因繼承變更登記於王進名下，兩造則於107年間按
24 應繼分比例（黃美月繼承王志文部分），共同登記為名義
25 人，權利範圍各為4分之1，有土地記謄本、房屋稅籍資料等
26 在卷可佐（本院卷23至25、41至48頁），堪予採信。又各共
27 有人間就系爭房地並無不分割之協議，亦無因法令限制、物
28 之使用目的而有不能分割之情事，是原告訴請判決分割系爭
29 房地，於法即無不合。

30 (三)又查系爭土地面積為68.10平方公尺，使用分區為商業區，
31 系爭房屋坐落在土地上，面積共131.4平方公尺，為三層高

01 加強磚造建物，北臨慶平路，現為王志明居住等情有都市計
02 畫土地使用分區證明書、房屋稅籍資料及現場照片為證（本
03 院卷第21、41、77、119至122頁），為原告所不爭執，王瓊
04 穗、黃美月亦未爭執，堪予採信。經審酌系爭房屋並非區分
05 所有建物，僅有一樓有對外出入口，如以原物分配方式分
06 割，使各共有人均受原物之分配，有實際上之困難，且系爭
07 土地需配合系爭房屋之使用情形，始能發揮土地之效用，本
08 院審酌系爭房地為兩造繼承而共有，現由王志明居住在內，
09 其他共有人則居住在基隆、桃園等處，可見王志明對系爭房
10 屋具有一定依賴關係，應考慮其適足住房權，為兼顧兩造權
11 益、共有人利益，系爭房地應採原物分割，全部分歸王志明
12 所有，並由王志明以金錢補償其餘共有人之方法，始能發揮
13 系爭房地之經濟價值、效用，並符合公平及使用現狀。原告
14 及王瓊穗、黃美月雖主張系爭房地應予變賣等語，惟依前開
15 說明，共有物分割仍以原物分配為原則，必於原物分配有困
16 難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，系爭房地為原物
17 分配，全部由王志明取得，既無困難，即無須將系爭房地為
18 變價分割，併此敘明。

19 (四)又以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
20 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
21 明文。查系爭房地既分歸王志明所有，揆諸上開說明，自有
22 以金錢補償其餘共有人之必要。而系爭房地價值經囑託石亦
23 隆不動產估價師事務所為鑑定，該事務所估價師依影響價值
24 之一般因素、不動產市場分析、區域因素、個別因素、最有
25 效使用分析，採比較法及直接資本化法評估土地，建物則採
26 成本法評估，最後勘估系爭房地價值為5,002,324元，計算
27 王志明應分別給付原告、王瓊穗、黃美月1,250,581元，有
28 該所不動產估價報告書（另置放卷外）可參。經核該鑑價報
29 告書，係具有土地及建物鑑價專業知識之估價師，依其特別
30 知識勘估系爭房地所為之鑑定，核屬公允，自堪採取，故認
31 王志明應分別補償原告、王瓊穗、黃美月1,250,581元。

01 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
02 裁判分割系爭房地，與法律要件相符，又本院審酌房地分割
03 之經濟效用及共有人之利益，認應系爭房地均分歸王志明單
04 獨取得，並分別補償原告、被告王瓊穗、黃美月1,250,581
05 元為金錢補償，爰判決如主文第1項所示。

06 六、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
07 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
08 命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
09 文。本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之
10 訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，
11 乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌
12 兩造因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由
13 兩造依附表一所示權利範圍比例分擔。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。

17 八、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
18 段、第80條之1，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
20 民事第二庭 法 官 李莉玲

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
25 書記官 謝儀潔

26 附表一

27

共有人	權利範圍比例	訴訟費用負擔比例
王志聖	4分之1	4分之1
王志明	4分之1	4分之1
王瓊穗	4分之1	4分之1

(續上頁)

01

黃美月	4分之1	4分之1
-----	------	------

02

附表二

03

編號	不動產名稱	面積	鑑估價值 (新臺幣元)
1	彰化縣○○鄉○○段00000地號土地	68.10平方公尺	5,002,324元
2	門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路00號之未保存登記建物	總面積131.4平方公尺	