

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第594號

原告 溫政松

訴訟代理人 陳銘傑律師

被告 溫政淳

訴訟代理人 郭德進律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000○號建物，分割由原告取得，原告併應補償被告新臺幣330萬5,502元。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣○○市○○○○○○段000○號建物（門牌號碼：新義街226號，下稱系爭建物，以下同段土地逕稱地號）為兩造共有，應有部分比例各1/2。系爭建物無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭建物等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭建物係兩造父母於民國80年間所承建，贈與兩造所有權各半，並分配各自房間，作為兄弟姊妹家族返家聚會及供奉祖先牌位之場所，兩造並於89年間在父親面前承諾不為分割，然未約定不分割期限。系爭建物坐落基地即439地號土地係原告自父母遺產分割所取得，並非原告購買，自不得因此違反不為分割之約定。原告雖設籍於系爭建物，但早在110年7月初即搬離，原告違反當初承諾父母之遺訓，意圖將被告趕出，不符合分割共有物之立法目的，且原告獨自擁有勢必影響兄弟姊妹共同聚會及供奉祖先，原告無分割之正當理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第824條第2項亦定有明文。查系爭建物為兩造共有，應有部分各1/2乙情，有建物查詢資料（卷第34之1頁）可稽。次查，兩造姊妹即證人溫玲玲已證稱：兩造沒有跟我說不能分割，我不清楚兩造有無約定不分割等語（卷第141-143頁），是被告辯稱兩造有約定系爭建物不為分割等語，尚屬乏據，自難逕信。從而，系爭建物既無不能分割之情事，亦無物之使用目的不能分割之情形，兩造復未定有不分割之約定，且不能以協議定分割方法，故原告請求分割系爭建物，自無不合，應予准許。

(二)又按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

- 1.查系爭建物為80年6月27日完工之鋼筋混凝土造3層樓建物，且已辦建物所有權第一次登記，其坐落基地即439地號土地為原告所有，依系爭建物構造，無法原物分割為2棟獨立建物等情，有土地建物查詢資料（卷第34之1、35頁）、系爭建物各樓層簡圖及照片（卷第51-71頁）可憑，且為兩造所不爭，堪認屬實。
- 2.次查，439地號土地既為原告所有，將系爭建物所有權全部分歸原告取得，可使系爭建物與坐落基地所有權一體化，簡化占有法律關係，有助發揮系爭建物經濟效益。被告雖辯稱原告於110年間已搬離系爭建物，且分配予原告會影響兄弟姊妹祭祖，故縱認得分割，亦應原物分配予被告單獨所有等語，然倘將系爭建物分配予被告所有，將使系爭建物與坐落基地所有權人不同，恐將使兩造及其後代紛爭不斷，且土地

興建建物日後如各別處分，均因無法合一購買而使交易價值下滑，有礙系爭建物之經濟利用，是被告所辯，難認可採。本院斟酌上情，認將系爭建物原物分配予原告單獨所有，應屬權衡系爭建物使用現況、日後利用等因素後，較為可採之方案。

(三)第按以原物為分配時，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條第3項定有明文。查系爭建物經分割後，被告未受分配，原告自應金錢補償。經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定將系爭建物分配予原告單獨所有，以目前市價情形，原告找補金額若干？經該所以（113）華估興字第83394號不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定找補金額為新臺幣330萬5,502元。系爭鑑定報告乃依不動產估價技術規則，因僅評估建物之價值，較不適用比較法及收益法，本案運用成本法進行估價作業（系爭鑑定報告第16-27頁），到場勘察系爭建物現況，並綜合考量自然、政策、經濟、區域因素、個別因素、分析不動產市場概況及價格水準後作成鑑定報告（系爭鑑定報告第11-15頁），並說明原告分割後所取得之系爭建物價值及上開找補金額，核屬客觀可採。被告雖辯稱因鑑定人未會同兩造到場鑑定，鑑定價格過低而不可採等語，惟系爭鑑定報告既已詳載其擇定估價方法及參酌因素等理由，其所採取鑑定方法亦無明顯瑕疵可指，被告徒憑己見認鑑價結果低估系爭建物價值，尚非可採。

四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之拘束，爰審酌兩造因分割所得利益，是以本院認由一造負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌

01 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

04 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

05 法官 范馨元

06 法官 張亦忱

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
09 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
10 繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

12 書記官 黃明慧