

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度旗簡字第215號

原告 鄭世君

訴訟代理人 車立勳

車世昌

被告 陳連福

陳福杉

陳月亮

上三人共同

訴訟代理人 陳正泰

被告 陳威豪

陳永富

兼 上二人

訴訟代理人 陳欣雅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產，分歸被告陳福杉單獨所有。

兩造應相互補償之金額如附表二所示。

訴訟費用由兩造按附表三之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示不動產（下合稱系爭不動產）目前由兩造按附表一所示應有部分比例維持共有，且依物之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割之約定，惟兩造迄今無法就系爭不動產達成分割協議，爰訴請法院予以裁判分割。又原告雖經由法院拍賣程序始取得系爭不動產應有部分1/5之權利，但拍賣前已數次前往現場勘查，確認系爭不動產符合原告居住需求才投標。因此，被告為系爭不動產之共有人，既於拍賣程序中，未行使優先購買權而使原告順利得

01 標，顯見被告無意購買，爰請將系爭不動產全部原物分配予
02 原告，再由原告依適當價金比例找補被告等語。聲明：請求
03 將系爭不動產全部分配予原告，由原告以適當之價金補償給
04 被告。

05 二、被告則以：被告同意將系爭不動產予以合併分割，但系爭不
06 動產均係由被告陳福杉一家人居住使用，被告陳福杉亦有意
07 願取得系爭不動產之全部，再找補其他共有人，復其餘被告
08 均同意給被告陳福杉單獨取得等詞置辯。

09 三、本院之判斷：

10 (一)、系爭不動產之分割方案，應分歸被告陳福杉單獨所有：

11 (1)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
12 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
13 在此限；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
14 人之聲請命為分配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
15 外，共有人得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動
16 產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部
17 分過半數共有人之同意，得請求合併分割；但法院認合併分
18 割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824
19 條第2項、第5項、第6項分別定有明文。本件原告主張系爭
20 不動產由兩造按附表一所示應有部分比例分別共有，且依物
21 之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割約定等節，
22 已據提出系爭土地登記第三類謄本為證（見本院卷第11至25
23 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第114至115頁、第139
24 至140頁），並有房屋稅籍紀錄表資料、地籍圖謄本存卷可
25 參（見本院卷第35至37頁、第159至160頁），是上情應可認
26 定。又系爭不動產雖可區分為4筆土地、1筆建物，共計5筆
27 不動產，但如附表一編號1至4所示之土地（下合稱系爭土
28 地），共有人均為原告、陳連福、陳福杉、陳月亮、陳欣
29 雅、陳威豪，屬民法第824條第5項共有人得請求合併分割之
30 情形，且如附表一編號5所示之建物（下稱系爭建物），雖
31 與上述4筆土地之共有人不全然一致（共有人名單詳如附表

一所載），但系爭建物即坐落在如附表一編號2至4所示之土地上，屬相鄰之不動產，且該建物合計應有部分達 $\frac{4}{5}$ 之共有人即原告、被告陳連福、陳福杉、陳月亮，均同意與系爭土地（其4人就系爭土地之應有部分亦達 $\frac{4}{5}$ ）合併分割，而符合民法第824條第6項規定之情狀，亦有房屋稅籍紀錄表、本院言詞辯論筆錄對照可參（見本院卷第35至37頁、第114頁、第139至140頁），並有系爭建物經高雄市旗山地政事務所至現場測量而繪製之建物測量成果圖存卷可查（見本院110年度司執字第60404號執行卷【下簡稱執行卷】影卷第19頁）。因此，系爭土地之共有人既全數相同，並與系爭建物具有相鄰依附關係，且採取合併分割之方式，已得各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，復無不能分割之限制或約定，則原告訴請合併裁判分割系爭不動產，於法並無不合，應予准許。

(2)、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有」民法第824條第1項至第4項規定甚明。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將

共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最高法院94年度台上字第1768號、96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決意旨可資參照）。另分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則。

(3)、查系爭不動產得合併分割，已如前載，而附表一編號2至4所示土地，其上目前有系爭建物坐落，且附表一編號1所示土地即為系爭建物前方之空地，倘欲從現有道路聯絡進出系爭建物，必當經過如附表一編號1所示土地等各情，亦有查封筆錄、建物現場照片存卷可稽（見執行卷影卷第21至23頁、第27頁、第53至57頁），復系爭建物目前供被告陳福杉一家人居住使用，且被告陳福杉即為系爭建物原始出資建築人陳旺之繼承人，更係陳旺過世後，與陳進福（註：陳進福之權利已經法院拍賣後由原告取得）、被告陳連福、陳永富、陳月亮共同繼承取得系爭土地、建物之權利一節，同據被告陳述在卷（見本院卷第114至115頁），並有高雄市稅捐稽徵處旗山分處110年11月24日高市稽旗房字第1108405535號函文可佐（見執行卷影卷第7頁）。是依上可知，系爭土地既主要係作為系爭建物之建築基地及聯絡道路之空地使用，且系爭建物原本即為被告家人之祖產，並由被告陳福杉一家人居住使用迄今，情感依附關係甚強；再審諸原告係藉由法院拍賣程序取得系爭不動產之應有部分，已據其自承明確（見本院卷第137頁），此與被告係長期使用系爭不動產之情形顯然有別，是如強命兩造就系爭不動產予以分區使用，並採取原物分割予各共有人之分割方式，顯將造成系爭不動產之割裂，且使系爭不動產原可整體利用之經濟效益產生減損，更將造成系爭不動產之權利義務關係複雜化，對於使用、交易俱屬不當，而非妥適，且如逕採變價分割之方案，毋寧將使

在感情上或生活上與系爭不動產具有依存關係之被告陳福杉暨其家人遭受劇烈變動，更易肇生後續遷讓房屋等不必要之糾紛或訴訟，而難謂屬適當之分割方法。因此，本院審酌系爭土地使用型態、其上建築結構及使用情形、土地性質、經濟效用、兩造意願、利益等一切情形後，認系爭不動產如歸由長期使用，並有意願對其他共有人進行找補之被告陳福杉單獨取得，除能避免上述流弊外，亦能維持系爭土地暨其上建物同歸一人所有之經濟效益，更可充分尊重系爭不動產超過2/3之權利人即全體被告均同意將系爭不動產分歸被告陳福杉單獨取得之意願，而屬適當、公允，爰判決如主文第1項所示。

(4)、至將系爭不動產均分歸原告單獨取得，雖亦可落實系爭土地暨其上建物同歸一人所有之經濟效益，且原告主張之分割方案業係將系爭不動產均分歸原告單獨所有，但此不僅與多數共有人之意願相悖，亦與系爭不動產長期使用情形有違，復被告陳福杉一家人既居住於系爭不動產，將系爭不動產分歸原告單獨所有，顯將使在感情上或生活上與系爭不動產具有依存關係之被告陳福杉暨其家人遭受劇烈變動，更易肇生後續遷讓房屋等不必要之糾紛或訴訟，而難認適宜，此部分為免誤會，爰併此說明之。

(二)、各共有人間之補償方式：

(1)、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。次按共有人自共有物分割效力發生時起，取得分得部分之所有權；各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第824之1條第1項、第825條分別定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。

(2)、經查，系爭不動產依前述分割方法將之全部分歸予被告陳福杉單獨取得後，原告、被告陳連福、陳月亮、陳欣雅、陳威豪、陳永富均未受分配，故依上開規定，自應由被告陳福杉以金錢予以補償。而本院審酌系爭不動產之應有部分先前進行拍賣程序並使原告拍定取得前，已函囑廉誠不動產估價師事務所就系爭不動產之市值予以鑑定，鑑定結果略以：系爭不動產考量鄰近市場供需、區域狀況概要及個別因素等一切情況後，如附表一編號1所示土地每平方公尺市價為45,375元（即每坪150,000元），且權利範圍1/5之價值為132,000元（至於陳欣雅、陳威豪之權利範圍各1/10，則價值自僅為半數即66,000元）；如附表一編號2至4所示土地每平方公尺市價均為36,300元（即每坪120,000元），且權利範圍1/5之價值各為581,000元（附表一編號2；至於陳欣雅、陳威豪之權利範圍各1/10，則價值自僅為半數即290,500元）、229,000（附表一編號3；至於陳欣雅、陳威豪之權利範圍各1/10，則價值自僅為半數即114,500元）、70,000（附表一編號4；至於陳欣雅、陳威豪之權利範圍各1/10，則價值自僅為半數即35,000元）；另系爭建物每平方公尺市價為2,800元（即每坪9,256元），且權利範圍1/5之勘估價格為170,000元等語，有不動產鑑定報告書附卷足憑（見執行卷影卷第41至45頁）；又兩造於本院審理期間，均對本院直接引用上開市值鑑定結果作為本案證據使用，表明沒有意見等詞明確（見本院卷第115頁、第139至140頁）；復上開不動產估價師於鑑定時，係就系爭土地之使用分區與鄰近市場供需、區域狀況概要等因素予以綜合分析研判，核無違反技術法規或經驗法則等情事，是系爭不動產進行分割並計算各共有人間之找補金額時，自得以上開鑑定市值即如附表「鑑定價值」欄所載之金額計算，應無疑義。據此，被告陳福杉取得系爭不動產之單獨所有權後，自須分別以該等鑑定價格為基準，並按附表二之金額補償原告、被告陳連福、陳月亮、陳欣雅、陳威豪、陳永富，以符公平。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定訴請分割，為有理由，應予准許，且經本院參酌當事人之聲明、共有物之性質、利用價值、位置現況及分割後經濟效用等情事後，認系爭不動產應分歸由被告陳福杉單獨所有，並由其按附表二之金額補償其餘共有人為適當，爰判決如主文第1、2項所示。另分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，所形成之法律效果始生效力，而由當事人取得判決賦予之權利，是本件核與假執行宣告要件不符，本院爰不依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

六、末按因分割共有物而涉訟，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。兩造係因系爭土地分割方式無法達成協議而涉訟，並各自為維護權益之主張，依上揭規定，訴訟費用應由兩造依系爭不動產之應有部分比例負擔始符公平，爰判決如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
旗山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
書 記 官 陳秋燕

附表一：系爭不動產應有部分與鑑定價值

編號	不動產地號／建號（面積／平方公尺）	共有人之應有部分比例	鑑定價值（新臺幣）
1	高雄市○○區○○段00000地號土地 ----- 使用分區：空白 使用地類別：空白	鄭世君：1/5	132,000元
		陳連福：1/5	132,000元
		陳福杉：1/5	132,000元
		陳月亮：1/5	132,000元

	面積：14.52	陳欣雅：1/10	66,000元
		陳威豪：1/10	66,000元
2	高雄市○○區○○段000地號土地	鄭世君：1/5	581,000元
		陳連福：1/5	581,000元
	使用分區：空白 使用地類別：空白	陳福杉：1/5	581,000元
		陳月亮：1/5	581,000元
	面積：80.02	陳欣雅：1/10	290,500元
		陳威豪：1/10	290,500元
3	高雄市○○區○○段000地號土地	鄭世君：1/5	229,000元
		陳連福：1/5	229,000元
	使用分區：空白 使用地類別：空白	陳福杉：1/5	229,000元
		陳月亮：1/5	229,000元
	面積：31.54	陳欣雅：1/10	114,500元
		陳威豪：1/10	114,500元
4	高雄市○○區○○段00000地號土地	鄭世君：1/5	70,000元
		陳連福：1/5	70,000元
	使用分區：空白 使用地類別：空白	陳福杉：1/5	70,000元
		陳月亮：1/5	70,000元
	面積：9.69	陳欣雅：1/10	35,000元
		陳威豪：1/10	35,000元
5	門牌號碼高雄市○○區○○路00號建物（未辦理保存登記；稅籍編號：Z00000000000）	鄭世君：1/5	170,000元
		陳連福：1/5	170,000元
		陳福杉：1/5	170,000元
		陳月亮：1/5	170,000元
		陳永富：1/5	170,000元

附表二：受原物分配之陳福杉應補償其他共有人之金額

(新臺幣)	陳福杉應補償其他共有人之金額					

(續上頁)

01

		高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000 00 地 號 土 地	高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000 地 號 土 地	高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000 地 號 土 地	高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 00000 地 號 土 地	門 牌 號 碼 高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 00 號 建 物	合 計
應 受 補 償 人 與 補 償 金 額	鄭世君	132,000元	581,000元	229,000元	70,000元	170,000元	1,182,000元
	陳連福	132,000元	581,000元	229,000元	70,000元	170,000元	1,182,000元
	陳月亮	132,000元	581,000元	229,000元	70,000元	170,000元	1,182,000元
	陳欣雅	66,000元	290,500元	114,500元	35,000元	無	506,000元
	陳威豪	66,000元	290,500元	114,500元	35,000元	無	506,000元
	陳永富	無	無	無	無	170,000元	170,000元

02

附表三：訴訟費用負擔之比例

03

編號	共有人姓名	訴訟費用負擔之比例
1	鄭世君	1/5
2	陳連福	1/5
3	陳福杉	1/5
4	陳月亮	1/5
5	陳欣雅	7/80
6	陳威豪	7/80
7	陳永富	1/40