臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第54號

上　訴　人　鄭世君
000000000000000000
訴訟代理人　車立勳
000000000000000000
000000000000000000
被　上訴人　陳連福
000000000000000000
　　陳福杉
　　陳月亮
共　　同
訴訟代理人　陳正泰
被　上訴人　陳威豪
　　陳永富
000000000000000000
000000000000000000
兼　上二人
訴訟代理人　陳欣雅
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國113年2月16日本院旗山簡易庭112年度旗簡字第215號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：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。又上訴人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上訴人居住需求才投標，被上訴人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上訴人順利得標，顯見被上訴人無意購買，爰請將系爭不動產全部原物分配予上訴人，再由上訴人依適當價金比例找補被上訴人等語。並於原審聲明：請求將系爭不動產全部分配予上訴人，由上訴人以適當之價金補償給被上訴人。

二、被上訴人均以：被上訴人同意將系爭不動產予以合併分割，但系爭不動產係由被上訴人陳福杉一家人居住使用，被上訴人陳福杉亦有意願取得系爭不動產之全部，再找補其他共有人，其餘被上訴人均同意給被上訴人陳福杉單獨取得等語置辯。

三、原審判決兩造共有如附表一所示之不動產，分歸被上訴人陳福杉單獨所有、兩造應相互補償之金額如附表二所示。上訴人不服，提起上訴，除援引原審主張及陳述外，另補陳：請求將系爭不動產變價分割，於自由市場公開競價拍賣所形成之價格最為公平等語，並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡請求將系爭房地採變價分配方式，將所得價金依所有權比例分配予各共有人。被上訴人均補陳：被上訴人陳福杉中風，居住在系爭不動產已30幾年，只願意將系爭不動產分歸由被上訴人陳福杉取得，被上訴人陳福杉願意補償上訴人等語，並於本院聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由

㈠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；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為裁判分割；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合

併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。經查，系爭不動產由兩造按附表一所示應有部分比例分別共有，且依物之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割約定等節，有系爭土地登記公務用謄本、房屋稅籍紀錄表資料等件為證（原審卷第35頁至第37頁、第41頁至第55頁），且為兩造所不爭執（原審卷第114頁至第115頁、第139頁至第140頁），堪以認定。又如附表一編號1至4所示之土地（下合稱系爭土地），共有人均為上訴人、被上訴人陳連福、陳福杉、陳月亮、陳欣雅、陳威豪，屬民法第824條第5項共有人得請求合併分割之情形，而如附表一編號5所示之建物（下稱系爭建物），雖與上述4筆土地之共有人不完全一致（共有人名單詳如附表一所載），然系爭建物坐落在附表一編號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4/5之共有人即上訴人、被上訴人陳連福、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4/5）合併分割，符合民法第824條第6項規定之情狀，亦有本院言詞辯論筆錄及系爭建物測量成果圖存卷可查【原審卷第114頁、第139頁至140頁、本院110年度司執字第60404號執行卷(下稱執行卷)影卷第19頁】，則上訴人訴請合併裁判分割系爭不動產，於法並無不合，應予准許。

㈡次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，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。準此，共有物分割之方法，須先就原物分配，如發見共有人中有不能按其應

有部分受分配者，亦得以金錢補償之。於原物分配有困難時，始得予以變賣，以價金分配於各共有人。又分割共有物之方法，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、共有人之利益輕重，共有物之性質及其使用狀況等，公平裁量。若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而法院未予斟酌考量，則法院所定之分割方法，即難謂適當而符合公平原則（最高法院104年度台上字第726號判決意旨參照）。

㈢經查，系爭建物為3層樓透天住宅，坐落於附表一編號2至4土地，而附表編號1所示土地為系爭建物前方之空地，建築構造上僅有一獨立對外出入口，須經由附表編號1所示土地進出聯外道路，而系爭建物目前由被上訴人陳福杉一家人居住使用，陳福杉即為系爭建物原始出資建築人陳旺之繼承人等情，有高雄市稅捐稽徵處旗山分處民國110年11月24日高市稽旗房字第1108405535號函文、查封筆錄、建物現場照片存卷可佐（執行卷影卷第7頁、第21頁至第23頁、第27頁、第53頁至第57頁），堪以認定。本院審酌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上訴人之祖產，並由被上訴人陳福杉一家人居住使用迄今，情感依附關係甚強；再審諸上訴人係藉由法院拍賣程序取得系爭不動產之應有部分，亦有前開土地登記公務用謄本、房屋稅籍紀錄表資料可參，此與被上訴人係長期使用系爭不動產之情形顯然有別，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，而非妥適。又如採上訴人主張變價分割之方案，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上訴人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、兩造意願與利益等一切情形後，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上訴人陳福杉單獨取得，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之權利人即全體被上訴人均同意將系爭不動產分歸被上訴人陳福杉單獨取得之意願，而屬適當、公允。

㈣又系爭不動產依前述分割方法將之全部分歸予被上訴人陳福杉單獨取得後，上訴人、被上訴人陳連福、陳月亮、陳欣雅、陳威豪、陳永富均未受分配，依上開規定，自應由被上訴人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上訴人拍定取得前，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至5所示土地及建物每平方公尺市價分別為新臺幣（下同）45,375元、36,300元、36,300元、36,300元、2,800元（依各共有人之權利範圍計算之價值即如附表一鑑定價值欄所示）等情，有不動產鑑估報告附卷足憑（執行卷影卷第31頁至第45頁）。而兩造於原審審理期間，均對原審直接引用上開市值鑑定結果作為本案證據使用，表明沒有意見等語明確（原審卷第115頁、第139頁至第140頁），審酌上開不動產估價師於鑑定時，已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，自得以上開鑑定市值即如附表「鑑定價值」欄所載之金額計算各共有人間之找補金額，應無疑義。上訴人未具體指摘前開鑑定結果有何違誤，空言泛稱無法接受原審之補償金額等語，自非可採。據此，被上訴人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上訴人、被上訴人陳連福、陳月亮、陳欣雅、陳威豪、陳永富，以符公平。

五、綜上所述，上訴人依民法第823條、第824條等規定請求就系爭不動產為合併分割，原判決判令將系爭不動產分歸被上訴人陳福杉單獨所有、兩造應相互補償之金額如附表二所示，核屬適當，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰無庸一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭　審判長法　官　張琬如

法　官　許慧如

法　官　翁熒雪

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　方柔尹

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 --- 面積：14.52	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
		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 --- 使用分區：空白 使用地類別：空白	鄭世君：1/5	581,000元
		陳連福：1/5	581,000元
		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 ---------- 使用分區：空白 使用地類別：空白 ---------- 面積：31.54	鄭世君：1/5	229,000元
		陳連福：1/5	229,000元
		陳福杉：1/5	229,000元
		陳月亮：1/5	229,000元
		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 ---------- 使用分區：空白 使用地類別：空白 ---------- 面積：9.69	鄭世君：1/5	70,000元
		陳連福：1/5	70,000元
		陳福杉：1/5	70,000元
		陳月亮：1/5	70,000元
		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：Z000000000000）	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					
		高雄市○○區○○段00000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	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

（續上頁）

人與補償金額	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