臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第474號

原　　告　蕭百樂
訴訟代理人　陳正男律師
被　　告　蕭主忠
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　蕭家伃
被　　告　蕭主荊
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號房屋【包含已登記建物即同小段二四○建號建物(即附圖所示A、C部分之已登記建物)及未登記建物(附圖所示C部分中第二層陽台、D部分建物即第三層)】分歸被告蕭主荊所有。

被告蕭主荊應補償原告、被告蕭主忠各新臺幣伍佰壹拾叁萬貳仟叁佰捌拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之三十六，餘由被告蕭主荊、蕭主忠各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地(下稱系爭土地)及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號房屋【包含如附圖所示A 、B、C 、D 建物之全部範圍，即同段240建號建物(下稱原有建物)、一樓後方增建建物(下稱B平房)、2樓增建陽台(下稱增建陽台)、位於3樓之D部分增建(下稱D頂樓）；以下就包含原有建物及增建建物之全部建物稱為系爭房屋】(系爭房屋與系爭土地合稱系

爭不動產），應有部分比例各均1/3。系爭不動產並無依物之使用目的不能分割之情事，亦無不分割之約定，兩造未能協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割系爭不動產等語，求為判決：系爭不動產應予分割，分歸由被告蕭主荊單獨所有，蕭主荊並應補償原告、被告蕭主忠各均新臺幣(下同)5,189,001元。

二、被告之答辯：

㈠蕭主忠則以：同意原告之分割方案等語。

㈡蕭主荊則以：伊目前居住於系爭房屋，希望分得系爭不動產，惟B平房及D頂樓係伊出資興建。冠信不動產估價師聯合事務所作成之估價報告書(下稱系爭估價報告)未審酌原有建物多處嚴重漏水、壁癌叢生、牆面剝落龜裂、結構安全堪慮，依市場買賣行情，買受人會考量修繕、管線重拉及補強結構之費用，自價金中扣除，系爭估價報告明顯高估建物價格。系爭不動產之門牌號碼雖為建楠路，但在84巷內，乃單純住宅區，並無商業效益，若估價師以臨建楠路之店面或商業用地成交行情作為比較依據，顯不相當。系爭房屋未整修之原始屋況，其市場吸引力遠低於整修後之案例，系爭估價報告若未作合理調整，顯不符估價原則。系爭土地旁之鄰地乃私人所有，占用經營麵攤，導致系爭房屋旁之通路無法通行，使其不具重建或改修之價值，市場購買意願大幅降低，系爭估價報告就此略而不提，其評估有疏漏，應另行委託中立估價師事務所重新鑑定等語為辯。

三、得心證之理由：

㈠兩造共有系爭房屋之範圍為何？

1.系爭土地及其上原有建物為兩造共有，應有部分比例各均為1/3。原有建物之1樓後方有增建B平房，2樓前後增建陽台、及增建3樓之D頂樓；原有建物設有前後門，原有建物與D頂樓僅有單一樓梯可供上下樓。B平房中之一面牆壁係原有建物之後方外牆，B平房其餘三面牆壁及

屋頂以鋼構為支架，牆壁為磚造材質，屋頂為鐵皮材質，B平房另設有鐵捲門、小鐵門可供對外進出等情，有系爭土地、原有建物登記公務用謄本可稽(審訴卷第53至57頁)，並經本院會同原告、蕭主荊至現場勘驗無誤，有勘驗筆錄及照片附卷可憑(本院卷第65至69頁、第75至95頁)。

2.按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度台上字第485號判決參照）。蕭主荊抗辯B平房、D頂樓係其出資興建等語，為原告、蕭主忠所否認。經查：

⑴蕭主荊未舉證證明D頂樓係其出資興建，難認可信。D頂樓增建及2樓增建陽台，須經由原有建物之樓梯上下樓，有勘驗筆錄可稽(本院卷第65頁)，再據蕭主荊稱搭建D頂樓係為下雨時防漏水等語(同上卷第35頁)，而2樓增建陽台，亦無使用上之獨立性，足認D頂樓及增建陽台核係常助原有建物之效用，無使用上獨立性，已附合於原有建物，兩造就D頂樓及增建陽台按原應有部分各1/3比例共有。

⑵關於B平房之興建及工程款支付情形，業據證人陳正男於本院到庭結證稱：蕭主荊的姐姐說，他弟弟在楠梓那邊有屋頂工作要做，叫我去做；我在原有建物後面多蓋出來一間儲藏室即B平房，施作範圍包括牆壁

及屋頂的鐵支架、屋頂鐵皮及鐵捲門，其他部分不是我做的；在興建B平房的過程中，我只有跟蕭主荊接洽，是蕭主荊付錢給我等語(本院卷第361至367頁)。綜觀上開證人證述內容，可知B平房主體結構之牆壁與屋頂之鐵支架(即鋼構)、鐵皮屋頂，以及出入該平房之鐵捲門等工作項目均係蕭主荊出面委由證人施作，係由蕭主荊給付施工款項予證人，則於B平房之興建事宜全由蕭主荊主導，相關工程費用亦由蕭主荊支付予證人之情形下，蕭主荊主張B平房係其所出資興建等語，應可採信。又B平房有裝設鐵捲門與小鐵門得獨立進出，無須以原有建物之門戶進出之必要，且其牆壁與屋頂以鋼架支撐(即證人所指鐵支架)，其結構上具有獨立性，其中一面牆雖使用原有建物之後方外牆，然我國民眾興建房屋使用鄰屋之牆壁建築者，事所常見，無礙於B平房之結構獨立性。再者，B平房面積47.4平方公尺，原有建物之第一層面積52.43平方公尺，二者相差無幾，B平房目前雖作為儲藏室，惟原有建物仍有其他空間可供儲物，並無以B平房供為儲藏室之必要，是B平房具使用上之獨立性，並非常助原有建物之效用，並非附屬物，B平房乃獨立建物，其所有權屬蕭主荊，並非兩造共有，原告主張B平房已成為原有建物之一部，應納入系爭房屋一併分割等語，為不可採。是原告就B平房訴請分割，應予駁回。

㈡系爭土地、原有建物、增建陽台及D頂樓(下合稱系爭標的物)之分割：

1.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，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823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。

2.系爭不動產屬兩造共有之範圍僅系爭標的物(即系爭土地、原有建物、增建陽台及D頂樓)，不包含屬蕭主荊所有之B平房，業經本院審認如前，是本件分割共有物之範圍僅系爭標的物。查原有建物經增建為3層樓之獨棟透天房屋，設有前後門，僅前方大門直接面臨道路即建楠路84巷巷道，且內部僅有單一樓梯可供上下樓，現供蕭主荊居住，倘以原物分配予兩造，因各層樓使用人均只能經由單一樓梯及1樓門口出入通行，否則即須另行規劃獨立門廳或走道空間，勢將降低建物使用效益，並使坐落基地之法律關係趨於複雜，有害分得原物之各共有人之日常生活，復有減損房地經濟價值之虞，即以原物分配予兩造顯有困難；考量系爭標的物目前由蕭主荊居住使用，與蕭主荊之生活有較緊密之依存關係，且兩造均同意由蕭主荊單獨分得系爭標的物，原告與蕭主忠並無取得原物之意願，是綜合考量系爭標的物分割後之經濟效用、兩造意願，並兼顧全體共有人之利益等情，認以原物分配予蕭主荊，再由蕭主荊以金錢補償原告、蕭主忠為適當。

3.關於蕭主荊對原告、蕭主忠為金錢補償之數額，本院囑託高雄市不動產估價師公會鑑價，該公會推選張家麒估價師辦理，經其鑑估後作成系爭估價報告，其鑑估結果認系爭標的物之價值總計15,397,143元(系爭土地評估總價14,848,210元、原有建物評估總價402,790元、D頂

樓評估總價119,691元、增建陽台評估總價26,452元)。經核系爭估價報告針對系爭標的物之一般因素、不動產市場概況分析、區域因素、土地及建物個別因素、最有效使用及市場分析、土地增值稅預估等情況暨專業意見分析後，採用成本法、比較法，再參酌上開因素調整，鑑估系爭標的物之價值為15,397,143元，系爭估價報告所為鑑價程序正當，核屬可採。依前述分割結果，原告、蕭主忠未分得原物，其2人之應有部分均為1/3，是蕭主荊應補償原告、蕭主忠各5,132,381元(計算式：15,397,143×1/3＝5,132,381)。蕭主荊以前詞質疑系爭估價報告之鑑價結果，經核系爭估價報告所載，估價師於114年8月19日前往系爭不動產勘估，由蕭主荊領勘，估價師於估價報告之「現場勘查說明」記載：原有建物為透天二層樓住家，前臨8公尺寬之建楠路84巷(無尾巷)，屋側現為空地，屬邊間棟別，鄰近社區公園，小環境屬佳：建物未翻新整修，屋況維持普通、通風採光佳等語，及記載系爭土地一面臨路(建楠路84巷)；系爭土地屬住宅區；系爭標的物供住宅之用；估價師並詢問「建物是否有無漏水」，蕭主荊未告知有漏水之情形，且估價師就「建物維護保養情況」一節記載：「勘估標的室內維護保養與使用情況正常，未登記建物牆面及地磚部分剝落」，並已將屋齡、折舊納入考量(系爭估價報告第15、35、40、62、64、68至73頁)，系爭估價報告已詳述系爭標的物之建物老舊，未經整修之情形，將屋齡及折舊均納入評估考量，且其評估臨路條件係以系爭標的物僅一面臨路，旁側為他人土地為據，系爭估價報告並非以系爭標的物除屋前巷道外，其旁仍為通道作為評估依據，另系爭估價報告援引作為比較標的者均係位於住宅區之巷內土地及房屋，其巷道寬度均小於建楠路84巷(系爭估價報告第62頁)，並非以面臨建楠路或同等道路之房地作為比較依據，是系爭估價報告並無蕭主

荊質疑之情事存在。從而，蕭主荊對系爭估價報告所為質疑，事實不符，而不可採。至於蕭主荊陳稱系爭標的物之建物多處嚴重漏水、壁癌叢生、牆面剝落龜裂、結構安全堪慮，其價值應考量扣除修繕、管線重拉及補強結構之費用等語，查系爭估價報告已將增建物牆面及地磚部分剝落之情考量在內，又估價師於114年8月19日至現場勘估時，由蕭主荊領勘，蕭主荊並未告知有其所主張漏水、壁癌、牆面龜裂及有結構安全危險之情事，復未向本院舉證證明，是蕭主經此部分抗辯自無從逕予採信，蕭主荊聲請另覓估價師事務所重為鑑價，自無必要。

五、綜上，原告依民法第823條第1項、第824條規定請求裁判分割系爭標的物，本院認應將系爭標的物分歸蕭主荊單獨所有，並由蕭主荊補償原告、蕭主忠各5,132,381元為適當。至原告請求分割B平房，因非屬兩造共有，原告此部分之請求，應予駁回。

六、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。蓋分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。是故，原告請求分割共有物之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平。本院乃依上開意旨酌定兩造就系爭標的物之訴訟費用按原應有部分所示比例分擔訴訟費用。原告訴請分割B平房之請求，依民事訴訟法第79條規定，該部分訴訟費用由原告負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第80條之1、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　30　　日

民事第二庭法　官　許慧如

附圖：高雄市政府楠梓地政事務所複丈日期113年9月14日(收件日期文號：113年8月21日楠法土字第150號)土地複丈成果圖乙份。

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　115　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　林禹丞