

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第393號

原告 鄭文財
訴訟代理人 柯尊仁律師
被告 林子貴
鄭麗惠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷○○號未保存登記建物應依如附表一所示分割方案分割，並依如附表二所示方式補償。訴訟費用由兩造依如附表一應有部分欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造以如附表一所示應有部分，共有如附圖所示門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號未保存登記建物（下稱系爭建物），無不能分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情形。系爭建物本為原告及被告鄭麗惠之母親鄭余枝出資興建，坐落高雄市○○區○○段000地號土地（原告與被告鄭麗惠共有，應有部分各為8/10、2/10，下稱系爭土地）面積696.73平方公尺，之前作為工廠使用，現無人使用，應分配予原告及被告鄭麗惠，並補償被告林子貴，較可兼顧全體共有人利益。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、第4項規定提起本件訴訟等語，並聲明如主文所示。

二、被告答辯：

(一)被告林子貴：同意原告方案，但金額過低。原告之前出租都還需每個月給伊8,000元。因現工資、造價成本甚高，不可能如鑑定報告所認得以279萬餘元來建造，伊甚至願意用300萬元來買等語。

(二)被告鄭麗惠：同意原告主張等語。

01 三、兩造不爭執事項（見113年度訴字第393號卷，下稱訴卷，第
02 173至174頁）：

03 (一)兩造共有系爭建物，應有部分為原告5/10、被告鄭麗惠2/1
04 0、被告林子貴3/10。

05 (二)兩造間就系爭建物無不分割之協議，且無分管協議，亦無依
06 使用目的不能分割之情事。

07 (三)系爭建物係作為工廠使用，由原告出租予第三人王妙君，租
08 賃期間為111年7月6日至113年7月5日。

09 (四)系爭建物為原告及被告鄭麗惠、訴外人鄭文豐之母親鄭余枝
10 出資興建，自88年1月起課房屋稅，稅籍編號0000000000。

11 (五)系爭建物坐落之高雄市○○區○○段000地號土地本為鄭余
12 枝所有，嗣因鄭家繼承人之一即鄭文豐向被告林子貴及訴外
13 人吳琅因借款，將系爭土地權利範圍3/10設定抵押權予被告
14 林子貴，將系爭建物事實上處分權權利範圍3/10移轉稅籍登
15 記予吳琅因，以之作為借款之擔保。鄭文豐未依約還款，由
16 吳琅因於103年6月27日起取得系爭建物事實上處分權權利範
17 圍3/10，吳琅因於109年3月16日再將上開事實上處分權權利
18 範圍3/10移轉予被告林子貴，另被告林子貴亦聲請法院強制
19 執行拍賣鄭文豐作為抵押擔保之系爭土地權利範圍3/10，後
20 由原告拍定將系爭土地權利範圍3/10買回，故系爭土地目前
21 由原告與被告鄭麗惠共有，權利範圍分別為原告8/10、被告
22 鄭麗惠2/10。

23 (六)被告就其所有系爭建物3/10權利使用系爭土地部分，依臺灣
24 高雄地方法院111年度雄簡字第2073號判決應按月給付法定
25 租賃關係之租金予原告及被告鄭麗惠。

26 (七)被告林子貴就原告無權出租其系爭建物3/10權利部分，請求
27 原告及被告鄭麗惠按月給付不當得利，現由臺灣高雄地方法
28 院以112年度雄簡字第2134號審理中。

29 四、本件爭點：原告及被告鄭麗惠就系爭建物，應補償被告林子
30 貴之金額以若干元為適當（見訴卷第174頁）？

31 五、本院得心證之理由：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
04 依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於
05 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
06 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
07 共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
08 分配於部分共有人，二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
09 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
10 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
11 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
12 者，得以金錢補償之，民法第824條第1至3項分別定有明
13 文。準此，裁判分割共有物，應以原物分割為原則（最高法
14 院112年度台上字第1504號裁定參照）。定共有物分割之方
15 法，法院應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分
16 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共
17 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最
18 高法院89年度台上字第724號、112年度台上字第491號判決
19 參照）。又儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現
20 狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原
21 則（最高法院82年度台上字第1990號判決參照）。查系爭建
22 物現無租賃關係，兩造均同意系爭建物由原告取得應有部分
23 5/7、被告鄭麗惠取得應有部分2/7，並均以金錢補償被告林
24 子貴，以符合建物利用與現狀乙情，復有系爭建物照片、本
25 院勘驗筆錄暨照片、訴外人王妙君終止租約書可考（見訴卷
26 第39至49、55、172頁），應屬妥適。

27 (二)又按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值
28 不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有
29 人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值
30 相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之
31 差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該

01 短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台上
02 字第60號判決參照）。查系爭建物經研揚不動產估價師事
03 務所鑑定，以單位面積及工程造價之比較法各占50%之權重
04 評估，決定系爭建物總價值2,796,305元，應補償被告林子
05 貴共838,892元（見訴卷第142頁），已就工程造價予以評估
06 （見訴卷第141頁），應屬適當。被告林子貴以工資、造價
07 均高云云置辯，委無可採。且本件係就系爭建物之分割為判
08 決，非就不當得利返還為判斷，被告林子貴所提兩造之前不
09 當得利判決金額及另案訴訟，不足採為有利之論據。又鄭文
10 豐欠債部分已經強制執行拍賣抵償，與本件分割系爭建物亦
11 屬無涉。至於被告林子貴主張願意用300萬元購買，係屬是
12 否和解之事宜，既未獲他造同意，自難憑採。是被告林子貴
13 所辯（見訴卷第175頁），均無可採。

14 (三)從而，系爭建物應依如附表一所示分割方案予以分割，並依
15 如附表二所示方式補償，爰判決如主文第1項所示。

16 六、未按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 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
19 。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方
20 案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
21 適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴
22 請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問
23 題，故本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔，爰判決
24 如主文第2項所示。

25 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
28 民事第三庭 法 官 李俊霖

29 以上正本係照原本作成。

30 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並表
31 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納

01 上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

03 書記官 陳儀庭

04 附圖：

05 高雄市政府地政局仁武地政事務所113年6月18日複丈成果圖
06 (出處見訴卷第73頁)。

07 附表一(兩造應有部分及分割方案)：

編號	共有人	應有部分	分割方案
1	鄭文財 (即原告)	10分之5	由原告及被告鄭麗惠取得建物，按7分之5、7分之2比例維持共有；原告及被告鄭麗惠按如附表二補償金額欄所示金額補償予被告林子貴。
2	鄭麗惠	10分之2	
3	林子貴	10分之3	

09 附表二：

編號	補償人	受補償人	補償金額(新台幣元) 共補償林子貴838,892元
1	鄭文財 (即原告)	林子貴	599,209元(2,796,305元×3/10×5/7=599,209元)
2	鄭麗惠	林子貴	239,683元(2,796,305元×3/10×2/7=239,683元)