臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第488號

原　　告　林清祥

000000000000000000

訴訟代理人　何紫瀅律師

被　　告　林裕龍

000000000000000000

訴訟代理人　湯光民律師

劉昆銘律師

林家弘律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有如附表一所示不動產，准予合併分割。其分割方法為：附圖中「合併後分割土地編號」欄中（甲）面積一三一平方公尺土地以及其上編號A建物、（甲2）面積七十一平方公尺土地，及（甲1）面積五十二平方公尺土地及其上編號B之建物，均分歸被告單獨取得；（乙）面積二〇三平方公尺，以及（乙1）面積五十三平方公尺土地，均分歸原告單獨取得。

二、原告應給付被告新臺幣肆萬元之補償金。

三、被告應給付原告新臺幣玖拾柒萬參仟柒佰貳拾玖元之補償金。

四、訴訟費用依附表二負擔比例分擔。

事　實　及　理　由

甲、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第2項定有明文。查原告於起訴時僅主張分割兩造共有嘉義市○○段000○000○000○000○000地號土地及嘉義市○○段0000○號（即門牌號碼：

嘉義市○○○街00號房屋）；後於民國109年8月14日（本院收文日）追加分割嘉義市○區○○○街00號房屋一間（見本院卷第103頁）而被告對此部分續行言詞辯論，依上開規定，視為同意追加，於法並無不合，先予敘明。

二、按不變更訴訴標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

（一）查原告起訴時列被告為林裕「隆」；嗣於109年7月10日（本院收文日）具狀表示係誤繕，應更正為林裕「龍」（見本院卷第7、47頁）核其所為僅更正誤繕文字，非為訴之變更或追加，併予敘明。

（二）原告起訴時聲明：一、兩造共有嘉義市○○段000○000○000○000○000地號土地及同段0000建號房屋（門牌號碼：嘉義市○○○街00號）應予變價分割，所得價金由兩造按各共有人權利範圍比例分配。二、訴訟費用由兩造按共有人權利範圍比例負擔。後於110年2月24日當庭更正聲明為：「（一）兩造共有坐落嘉義市○○段000 ○000 ○000 ○000○000 地號、同段0000號建號房屋（門牌號碼為嘉義市○○○街00號）及門牌號碼嘉義市○○○街00號之建物，應予合併分割如嘉義市地政事務所110 年2 月18日嘉地二字第1105400063號函所附收件日期文號為110.2.17土地收件字77號之土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷第393 頁）所示，其分割方法為：其中「合併後分割土地編號」欄中（甲）面積131 平方公尺土地以及其上編號A之建物、（甲2 ）面積71平方公尺土地，及（甲1 ）面積52平方公尺土地及其上編號B 之建物，均分歸被告單獨取得；（乙）面積203 平方公尺，以及（乙1 ）面積53平方公尺土地，均分歸原告單獨取得。（二）原告應給付被告新臺幣40,000元之補償金。（三）被告應給付原告新臺幣973,729元之補償金。（四）訴訟費用由兩造按各共有人權利範圍比例負擔。」，核屬更正法律上之陳述，自為法之所許。

乙、實體事項：

壹、原告起訴主張：

一、兩造共有嘉義市○○段000○000○000○000○000地號土地（下分別稱系爭000、000、000、000、000地號土地）、嘉義市○○段0000○號（即門牌號碼：嘉義市○○○街00號房屋，下稱系爭00號房屋）及門牌號碼嘉義市○○○街00號房屋（下稱系爭00號房屋），權利範圍如附表一所示。查兩造間並無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形。爰依民法第823條第1項及第824條規定，訴請裁判分割兩造共有如附表一所示之土地及房屋（下合稱系爭不動產）。

二、因系爭不動產均是因繼承而取得。其中系爭00號房屋兩造目前均未居住使用，另系爭00號房屋是原告及被告林裕龍兩人之父母所興建，未辦理保存登記，現為被告林裕龍管理使用。為發揮土地及建物最大經濟效用及整體利用價值、及按原物分割無法符合全體共有人之利益等一切情狀，主張應將系爭不動產併予分割。為此，原告本於共有人之資格，起訴請求分割共有物。

三、兩造同意依本院卷第393頁複丈成果圖之方案分割。另原告同意補償被告新臺幣（下同）933,729元。

四、聲明：

（一）兩造共有坐落嘉義市○○段000 ○000 ○000 ○000○000地號、同段0000號建號房屋（門牌號碼為嘉義市○○○街00號）及門牌號碼嘉義市○○○街00號之建物，應予合併分割如嘉義市地政事務所110 年2 月18日嘉地二字第1105400063號函所附收件日期文號為110.2.17土地收件字77號之土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷第393 頁）所示，其分割方法為：其中「合併後分割土地編號」欄中（甲）面積131 平方公尺土地以及其上編號A 之建物、（甲2 ）面積71平方公尺土地，及（甲1 ）面積52平方公尺土地及其上編號B 之建物，均分歸被告單獨取得；（乙）面積20

3 平方公尺，以及（乙1 ）面積53平方公尺土地，均分歸原告單獨取得。

（二）原告應給付被告新臺幣40,000元之補償金。

（三）被告應給付原告新臺幣973,729元之補償金。

（四）訴訟費用由兩造按各共有人權利範圍比例負擔。

貳、被告答辯略以：同意原告所提之分割方案。

參、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」、「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。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。共有人部分相同之相鄰數不動產，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同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。」，民法第823條第1項、第824條第1項至第6項分別定有明文。查本件原告主張系爭不動產為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所示等情，有原告所提之土地登記謄本、建物登記謄本、嘉義市政府財政稅務局房屋稅籍證明書及地籍圖謄本在卷足憑（見本院卷第 249頁至第263頁、第105頁、第29頁），復為被告所不爭執。又原告主張兩造共有人就系爭不動產，未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的上不能分

割之情形，則亦為被告所未爭執，且被告同意合併分割系爭不動產。揆諸首揭規定，原告訴請判決合併分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

二、經查，附表一土地上系爭00號房屋及系爭00號房屋現由被告使用，為兩造所不爭執，並有現場照片（本院卷第205頁至第208頁）可佐，另兩造均同意分得土地上之建物，由各分得人自行處理，且已分由被告取得。兩造既同意採用附圖之分割方案，是本院審酌兩造就系爭土地之應有部分比例、兩造之意願、各共有人間之利害關係、土地使用現狀、經濟價值、公平合理、分割後各共有人之利用價值、共有人之應有部分、共有物之客觀情狀及四周狀況、相關建築法規等情，認採附圖之分割方案，對各共有人最為適當。從而，本院以附圖所示之分割方案，分割如主文第1項所述。

三、依附圖所示之分割方法，原告多分得0.5平方公尺建地及0.5平方公尺之道路用地，兩造同意由原告補償被告4萬元。再附圖編號A、B之建物經鑑價認總價為1,947,457元，有陳文祥不動產估價師事務所109年12月25日109年度祥估字第11017號函（本院卷第325頁）所附不動產估價報告書可參，而兩造同意由被告取得附圖編號A、B之建物，並由被告補償973,729元與原告。此部分補償金之給付可以維持兩造就系爭不動產之利用及公平性，自屬適當，故判決如主文第2項及第3項所述。

四、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。查本件雖認原告之主張為有理由，而准予分割系爭土地，惟分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，故所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本院認本件之訴訟費用應由兩造按其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第4項所示。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、

第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　5　　日

民事第一庭法　官　邱美英

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　　110　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　黃怡禎

附圖：嘉義市地政事務所110年2月18日嘉地二字第1105400063號函所附收件日期文號為110.2.17土地收件字77號之土地複丈成果圖（本院卷第393頁）

附表一：

編號	地號/建號	共有人及其應有部分	
		林清祥	林裕龍
1	嘉義市○○段000地號土地	1/2	1/2
2	嘉義市○○段000地號土地	1/2	1/2
3	嘉義市○○段000地號土地	1/2	1/2
4	嘉義市○○段000地號土地	1/2	1/2
5	嘉義市○○段000地號土地	1/2	1/2
6	嘉義市○○段0000○號（即門牌號碼：嘉義市○○○街00號房屋）	1/2	1/2
7	嘉義市○○段○○○○號碼：嘉義市○○○街00號房屋）	1/2	1/2

附表二：訴訟費用

編號	應負擔人	負擔比例
1	林清祥	1/2
2	林裕龍	1/2