

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第134號

上訴人 李瑞端

訴訟代理人 張佩君律師

視同上訴人 李玉雪

李宜蓁

被上訴人 李瑞澤

訴訟代理人 張育瑋律師

受告知人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 劉佩真

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國113年8月28日本院113年度嘉簡字第446號第一審判決提起上訴，經本院於114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落嘉義縣○○段000地號土地，及其上同段288建號建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000○0號）含增建部分，應分歸上訴人取得。

兩造應補償人、受補償人及補償、受補償之金額如附表四所示。

第一、二審訴訟費用由兩造按如附表三訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件為分割共有物訴訟，訴訟標的對於共同訴訟人必須合一確定，上訴人李瑞端就第一審判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴之效力應及於未上訴之其餘原審共同被告即李玉雪、李宜蓁，爰併列其等為視同上訴人。

二、按依民事訴訟法第436條之1第3項準用第463條規定再準用第

385條第1項前段規定，言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。視同上訴人李玉雪、李宜蓁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

(一)坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有；坐落同段288建號即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000○○號建物（下稱系爭建物）為被上訴人李瑞澤與上訴人李瑞端共有，系爭土地及系爭建物均無不能分割之約定，兩造未能就分割方案達成協議，請准予判決分割。

(二)因系爭土地面積僅97平方公尺，若原物分配予各共有人，每人所得面積均甚為狹小，難以發揮經濟效用，而系爭建物坐落於系爭土地上，一樓與騎樓面積合計62.42平方公尺，倘系爭土地及系爭建物皆依應有部分為原物分割，除分割位置難以周全外，尚須重新規劃隔間、分設出入口、獨立水電等，不僅破壞系爭建物之原結構，亦會增加勞費，無法發揮系爭建物之利用價值，共有人間關係亦趨複雜。如採變價分割之方式，使房地所有權合一，市場價值極大化之結果，共有人分配金額增加，對各共有人較為有利，被上訴人有取得系爭土地及系爭建物之意願。

(三)又本件為分割共有物事件，應以各共有人作公平、利益最大化之方案，且先前主要是母親住居於系爭土地及建物，被上訴人亦時常至系爭土地及建物探視母親，對於系爭建物亦有深厚之情感依附，且被上訴人亦有系爭土地及建物之持分所有權，也願提出比歐亞不動產估價師聯合事務所之估價金額還要高的價格來作找補，故由被上訴人取得全部，對各共有人的經濟利益較為有利。況上訴人李瑞端之子女已成年，也在鄰近鄉鎮購買房屋，可供上訴人居住，顯見並無上訴人李瑞端所述會流離失所、權利濫用之情形。

01 (四)並聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人及視同上訴人則以：

03 (一)上訴人李瑞端：

04 1.系爭土地及系爭建物為兩造母親所購建，因被上訴人、視同
05 上訴人李玉雪、李宜蓁成年搬離，73年即由上訴人李瑞端一
06 家居居住侍奉母親，並獨力負擔系爭土地及系爭建物之稅賦、
07 養護及修繕工作，上訴人李瑞端對該土地建物有深厚之依存
08 關係。基於維持系爭土地及建物完整性之經濟考量，與尊重
09 系爭房地長期以來之使用現況等情，認就系爭房地以為原物
10 分割，自屬正當，且亦無事實上或法律上之困難，故原審判
11 決認本件原物分配有困難，而予以變價分割，顯然率斷而無
12 理由。且原審採變價分割之方式，將造成上訴人及其配偶無
13 法在系爭房地終老，恐遭面臨老年流離失所之窘境，原審判
14 決實已違反實現上訴人適足住房權之基本人權精神，明顯判
15 決違背法令而不可採。又法院拍賣程序中之拍定價格或應買
16 價格通常較市場實際交易價格低，為眾所周知之事實，原審
17 判決及被上訴人主張以變價分割方式，共有人可獲得極大化
18 之利益云云，顯與事實不符，自難採信。而歐亞不動產估價
19 師聯合事務所之估價報告書，已就系爭房地分割前、分割後
20 各項影響系爭房地價值之因素綜合評估，應與市場價值相
21 當，核屬客觀可採，且上訴人於原審時，亦主張願依前開估
22 價報告書所載鑑價金額而為找補，故上訴人提出以原物分
23 割，並按應有部分比例，依鑑價金額補償被上訴人之分割方
24 案，較為妥適、公平。

25 2.原審被上訴人起訴時，採行變價分割，不同意原物分割，嗣
26 被上訴人於本審準備程序時，仍主張維持原判決，駁回上訴
27 人之上訴，足認被上訴人對系爭房地僅存有價金之利益，而
28 無情感上依存關係；次查，於114年1月8日開庭時，被上訴
29 人提出願意競價出比鑑價報告結果還要高的價格，完全未考
30 量上訴人李瑞端對於系爭房地深厚的情感上依存關係，倘由
31 被上訴人競價購買系爭房地，除上訴人李瑞端對於系爭土地

之情感上依存關係因而喪失外，且上訴人李瑞端晚年將流離失所，嚴重違反憲法適足住房權之保障，可認被上訴人不論是請求變價分割權利之行使，或是請求出高價購買系爭房地權利之行使，顯係以損害他人為目的，應屬權利濫用無訛。

3.並聲明：(1)原判決廢棄。(2)兩造共有如附表一、二所示之土地、房屋准予分割由上訴人取得，並由上訴人以歐亞不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書鑑價結果所示金額如附表四以金錢補償視同上訴人與被上訴人。

(二)視同上訴人李宜蓁未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述則以：同意被上訴人之意見，對共有人比較有利。

(三)視同上訴人李玉雪未於最後言詞辯論期日到場，惟於原審時曾同意變價分割。

三、本院之判斷：

(一)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。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地、系爭建物為兩造共有，兩造應有部分分別如附表一、二所示，有土地、建物公務用謄本在卷可參（見原審卷第61至63頁、第65至67頁）。而系爭土地依其使用目的，並無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定等情，為兩造所不爭執，堪信為真。

(二)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，民法第824條第2項定有明文。而分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

01 經查：

- 02 1.系爭土地上有1棟三層樓鋼筋混凝土加強磚造樓房，1樓後方
03 有增建，做為廚房使用（下合稱系爭建物），已辦保存登記
04 部分（188.22平方公尺）及未辦保存登記增建部分（66.2平
05 方公尺）內部互通，需由主建物出入；上訴人李瑞端於77年
06 11月14日戶籍遷入系爭建物內，有戶籍謄本在卷可考（見個
07 資卷）；系爭土地及系爭建物現由上訴人李瑞端及其家人居
08 住至今，歷時數十年，此為兩造所不爭執，復有歐亞不動產
09 估價師聯合事務所EAZ000000000000估價報告書所附建物分析
10 表、勘估標的現況相片可佐，故上訴人李瑞端就系爭建物所
11 坐落之系爭土地具有生活上之情感依存關係，應堪認定。
- 12 2.被上訴人起訴時即主張將系爭土地、建物變價分割，視同上
13 訴人李玉雪、李宜蓁亦均同意被上訴人所主張之變價分割方
14 案，故被上訴人及視同上訴人李玉雪、李宜蓁等3人對於系
15 爭土地或系爭建物並無任何情感依存關係，可以認定。倘將
16 系爭土地及系爭建物以原物分割方式，分歸上訴人取得，而
17 由上訴人補償被上訴人，視同上訴人李玉雪、李宜蓁如附表
18 四所示金額，對於其等難認有何損害可言。
- 19 3.再者，系爭土地係由兩造所共有，持分各4分之1；系爭建物
20 則由上訴人李瑞端與被上訴人共有，持分各為2分之1。依民
21 法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人
22 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先
23 承買者，以抽籤定之。」。姑不論將系爭土地、系爭建物以
24 變賣共有物方式為分割時，被上訴人以及視同上訴人李玉
25 雪、李宜蓁縱未能於公開拍賣程序中買受系爭土地或系爭土
26 地之全部，亦不致影響其生活；上訴人倘未能於公開拍賣程
27 序中買受系爭土地、系爭建物，則上訴人目前於系爭土地上
28 之系爭建物內居住使用之生活日常，將產生巨大之改變，甚
29 至因此流離失所，實難認妥適。且系爭土地、系爭建物之優
30 先承買人不同，如共有人均行使其優先承買權，將可能發生
31 變賣結果，系爭土地與系爭建物所有權由不同人取得，留下

日後權利爭議之隱憂。是本院認為系爭土地、系爭建物應以原物分割方式，將系爭土地分歸上訴人取得，而由上訴人補償被上訴人及視同上訴人2人之分割方法分割，較為適當。

- 4.又按以原物為分配時，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。系爭土地、系爭建物應以原物分割方式，分歸上訴人取得，而由上訴人補償被上訴人及視同上訴人2人之分割方法分割，較為適當，已如前述，則依前開規定，自應由上訴人以金錢補償被上訴人及視同上訴人2人。而系爭土地經被上訴人、視同上訴人李宜蓁同意由原審法院囑託歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定結果，系爭土地於分割後如分歸上訴人取得，應由上訴人補償被上訴、視同上訴人2人如附表四所示，有不動產估價報告書1份在卷可稽。被上訴人以及視同上訴人雖爭執此份估價報告鑑價結果比市價低，並舉嘉義縣○○鄉○○路00號房屋、嘉義縣○○鄉○○街00號之地籍圖資網路便民服務系統查詢結果截圖影本為佐（見原審卷第145、147頁）。但上開二屋出售價格之所以有此差異，乃因玄廟路屋坐落土地公告現值為13200元/平方公尺、梅南街屋建築完成日期為112年1月月4日，與系爭土地公告現值7700元/平方公尺、建築完成日期73年1月10日，條件顯有差異，不足佐證渠等所稱鑑價結果過低之情。本院審酌歐亞不動產估價師聯合事務所估價師針對系爭土地、系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及不動產價格水準勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法、成本法評估系爭土地及系爭建物有辦保存登記部分，以成本法評估未保存記建物，其鑑價結果應堪採憑。被上訴人於本院又主張系爭土地、系爭房屋由其取得，願以高於估價報告之金額補償其他共有人如附表五所示，但當庭自承此等價格並無依據，只是願意出比鑑價報告還高之價格補償其他共有人（見本院卷第111頁），有失客觀，對於因分割而取得土地之上訴人，難認公允，是被上訴

01 人上開主張要難採憑。

02 (三)綜上所述，本院審酌系爭土地、系爭建物之占有使用情形，
03 認應以原物分割方式，分歸上訴人取得，而由上訴人補償被
04 上訴人、以及視同上訴人2人如附表四所示之分割方式分割
05 為適當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2、3項所示

07 四、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
08 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。
09 共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人
10 於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，
11 命分別負擔。民事訴訟法第80條之1、第85條第1項分別
12 定有明文。經查本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，
13 本院雖依上訴人請求而為前開分割共有物判決，形式上係被上訴人及
14 視同上訴人受敗訴之判決，然兩造均受其利益，縱令兩造互易其地位，
15 裁判結果仍無不同。而系爭房地因兩造無法自行協議分割，依前開
16 說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，
17 爰判決如主文第4項所示。

19 五、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第43
20 6條之1第3項、第450條、第78條、第80條之1、第85條第1項
21 但書。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
23 民事第二庭審判長法官 林望民

24 法官 黃茂宏

25 法官 陳思睿

26 上列正本與原本無異。

27 本件不得上訴。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
29 書記官 吳佩芬

01 附表一：嘉義縣○○鄉○○段000地號土地

02

編號	共有人	應有部分比例
0	李瑞澤	4分之1
0	李瑞端	4分之1
0	李玉雪	4分之1
0	李宜蓁	4分之1

03 附表二：嘉義縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼嘉義縣○○鄉
04 ○○村○○路000○0號建物

05

編號	共有人	應有部分比例
0	李瑞澤	2分之1
0	李瑞端	2分之1

06 附表三：訴訟費用

07

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
0	李瑞澤	百分之33
0	李瑞端	百分之33
0	李玉雪	百分之17
0	李宜蓁	百分之17

08 附表四：李瑞端方案共有人應補償及受補償金額（新臺幣）

09

編號	受補償人	李瑞端應補償之金額
0	李瑞澤	1,609,196元
0	李玉雪	807,246元
0	李宜蓁	807,246元
合計		3,223,688元

10 附表五：李瑞澤方案共有人應補償及受補償金額（新臺幣）

編號	受補償人	李瑞澤應補償之金額
0	李瑞端	1, 913, 028元
0	李玉雪	959, 922元
0	李宜蓁	959, 922元
合計		3, 832, 872元