

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第557號

01  
02  
03 原 告 鄭淑卿  
04 訴訟代理人 黃晨翔律師  
05 複 代理人 蔡宜呈律師  
06 被 告 鄭哲穎  
07 鄭祥呈

08 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月14日  
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 兩造所共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積126.54平方  
12 公尺土地與坐落其上門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○000  
13 號、面積135.8平方公尺建物，應合併分割由原告取得。原告應  
14 分別補償被告鄭哲穎、鄭祥呈各新臺幣438,563元。  
15 訴訟費用由被告分別負擔各6分之1，餘由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、原告主張：

18 一、坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積126.54平方公尺土  
19 地與坐落其上門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○000  
20 號、面積135.8平方公尺建物，為兩造所分別共有，原告之  
21 權利範圍均為3分之2，被告之權利範圍則均各為6分之1（原  
22 證1，土地登記第三類謄本、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證  
23 明書，本院卷第15至17頁）。兩造並無不分割之約定，亦無  
24 因物之使用目的而不能分割之情事。惟兩造無法達成分割協  
25 議，且因系爭土地面積過小，若欲原物分割，被告分得之面  
26 積將無法供建築使用，爰依民法第823條、第824條等規定請  
27 求裁判如訴之聲明所示。

28 二、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

29 （一）系爭房屋原為兩造與訴外人鄭鈞隆所共有，然鄭鈞隆業於  
30 民國111年10月1日將其權利範圍移轉予原告，故原告權利  
31 範圍為3分之2（原證2，不動產交換協議書，本院卷第133

01 至135頁)。

02 (二) 因被告權利範圍較小，若欲實物分割則其取得之土地將成  
03 畸零地，是以原告所提分割方案為適當。原告則同意分別  
04 補償被告鄭哲穎、鄭祥呈各新臺幣(下同)438,563元。

05 (三) 對本院113年7月19日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據  
06 之結果(本院卷第67至69頁)與石亦隆不動產估價師事務所  
07 所113年9月3日函暨不動產估價報告書即鑑定之調查證據  
08 結果均無意見。

09 三、並聲明：請求將系爭土地、建物分歸原告所有，原告分別補  
10 償被告各438,563元。

11 貳、被告均以：

12 一、坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、面積126.54平方公尺土  
13 地與坐落其上門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○000號  
14 之未保存登記建物，為兩造所分別共有，原告之權利範圍均  
15 為3分之2，被告之權利範圍則均各為6分之1之事實不爭執。

16 二、系爭土地面積不大，而系爭建物坐落其上，故應由一造取得  
17 全部權利範圍，再以合理價金補償他造。然被告不同意原告  
18 所主張之分割方案，應由被告鄭哲穎或被告鄭祥呈取得全部  
19 所有權，再由取得之被告補償原告與其餘被告。

20 三、對原告所提土地登記第三類謄本、嘉義縣財政稅務局房屋稅  
21 籍證明書(本院卷第15至17頁)與不動產交換協議書(本院  
22 卷第133至135頁)之製作名義人與內容真正均不爭執。對本  
23 院113年7月19日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據之結果  
24 (本院卷第67至69頁)與石亦隆不動產估價師事務所113年9  
25 月3日函暨不動產估價報告書即鑑定之調查證據結果均無意  
26 見等語，資為抗辯。

27 四、並均聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負  
28 擔。

29 參、得心證之理由

30 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
31 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

01 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，  
02 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於  
03 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  
04 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各  
05 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物  
06 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有  
07 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共  
08 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配  
09 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者  
10 ，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其  
11 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同  
12 之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，  
13 民法第824條第1、2、3、4、5項定有明文。第按分割共有物  
14 ，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，  
15 尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁  
16 判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固  
17 應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公  
18 平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘  
19 束（最高法院84年度台上字第1538號、93年度台上字第1797  
20 號、94年度台上字第1768號判決要旨均同此見解）。另按共  
21 有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得  
22 價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有  
23 人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償  
24 ，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原  
25 物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。查：

- 26 (一) 原告所主張系爭土地與建物，為兩造所分別共有，原告之  
27 權利範圍均為3分之2，被告之權利範圍則均各為6分之1；  
28 及兩造並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分  
29 割之情事，惟兩造無法達成分割協議等事實，有原告所提  
30 土地登記第三類謄本、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書  
31 在卷可證（見本院卷第15至17頁），自堪信為真實。則為

01 系爭土地與建物共有人之原告請求裁判合併分割系爭土地  
02 與建物，自屬有據。

03 (二) 系爭建物外觀為2棟1層建物，內部相通。系爭建物東鄰約  
04 10幾米寬之柏油路面道路，西鄰約2至3米寬之柏油路面道  
05 路，此外，別無對外聯絡之道路。依系爭建物現況及兩造  
06 之權利範圍、系爭土地與建物面積整體觀察，不適於原物  
07 分割，有本院113年7月19日勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷  
08 第67至69頁），亦堪信為真實。

09 (三) 則依前開說明，斟酌系爭土地與建物共有人之利益、系爭  
10 土地與建物目前使用狀態、兩造之意願、系爭共有物之性  
11 質與地形現況、分割後之經濟效用、兩造前開權利範圍即  
12 應有部分等情狀，本院因認由原告取得系爭不動產之全部  
13 所有權，再由原告以價金補償原告之分割方案為適當。而  
14 經本院依聲請囑託石亦隆不動產估價師事務所就取得所有  
15 權之一共有人補償其他共有人之分割方案為鑑價，經對勘  
16 估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動  
17 產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，土地採用比  
18 較法及土地開發分析法二種估價方法進行評估，建物採用  
19 成本法進行評估結果，認原告應分別補償被告各438,563  
20 元，此有石亦隆不動產估價師事務所不動產估價報告書在  
21 卷可憑。本院審酌前開鑑定機關據以鑑定之參酌數據尚屬  
22 明確，其鑑定並未發現有何違反技術法規或與經驗法則相  
23 違背之情事，故前開鑑定結論應屬可採。從而，因被告有  
24 無法按其應有部分受分配情形，揆諸前開說明，自有以金  
25 錢補償必要。是依前開說明，原告應依前開所示之金錢分  
26 別補償被告。

27 二、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟  
28 費用，由敗訴之當事人負擔。因共有物分割事件涉訟，由敗  
29 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
30 訴之當事人負擔其一部。共同訴訟人，按其人數，平均分擔  
31 訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法

01 院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第87  
02 條第1項、第78條、第80條之1、第85條第1項分別定有明文  
03 。復按法院准予分割共有物之判決，被告有數人時，非因連  
04 帶或不可分之債敗訴，自無庸引用民事訴訟法第85條第2項  
05 （司法院73年院台廳一字第04309號函同此見解）；而依前  
06 開民事訴訟法第80條之1之立法理由觀之，民事訴訟法第80  
07 條之1係同法第78條之特別規定，則訴訟費用負擔之依據自  
08 無庸再贅引民事訴訟法第78條。查本件為共有物分割事件，  
09 在性質上並無訟爭性，本院雖依原告請求而為前開分割共有  
10 物判決部分，形式上被告係受敗訴之判決，然兩造均受其利  
11 益，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故令被告負  
12 擔全部費用顯失公平，本院爰依前開各規定審酌兩造前開共  
13 有比例、分割所受利益與共同原告、共同被告因權利範圍不  
14 同致於訴訟之利害關係顯有差異等，因認本件訴訟費用宜由  
15 兩造各依其就系爭不動產之原應有部分即權利範圍之比例負  
16 擔之，爰諭知如主文第2項所示。

17 三、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證  
18 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併  
19 予敘明。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
21 民事第三庭法官 陳卿和

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
26 書記官 陳慶昀