臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度朴簡字第222號

原　　告　陳進發
訴訟代理人　陳郁婷律師
被　　告　陳舜山
000000000000000000
　　陳思元
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　張巧妍律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000號房屋（未辦理保存登記建物，稅籍號碼：00000000000），全部分歸原告取得，原告應各以新臺幣282,240元、282,240元補償被告陳舜山、陳思元。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000號房屋（未辦理保存登記建物，稅籍號碼：00000000000，下稱系爭房屋）為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示，兩造無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，惟不能協議分割，爰依民法第823條第1項之規定，訴請裁判分割。

㈡於本件中，兩造係兄弟關係，系爭房屋坐落之嘉義縣○○鄉○○段00000地號之土地則為原告一人單獨所有，系爭房屋前係由兩造父親陳金龍於一樓開設龍發家具店作為店面使用，因人手短缺，原告乃選擇留在家鄉幫助父親之事業並與兩造父母同住於系爭房屋內；反之，其餘之兄弟則早已離開系爭房屋至外縣市成家立業，龍發家具店於民國82年間關閉

後，系爭房屋一樓之部分即由原告接手開設客滿堂雞肉飯快餐店至系爭房屋94年改建為止，且因原告工作勤奮，陳金龍乃同意原告於系爭房屋重建後仍可繼續將一樓 作為店面使用，故系爭房屋一樓於94年改建時乃由原告出資加裝電動門、排油煙口、汙水處理系統及公廁等等營業設備，可知系爭房屋於94年改建前，原告確實已於系爭房屋內開店營業十餘年，原告不論係生活起居或上班工作皆在系爭房屋內，原告自已對系爭房屋產生深厚且不可分之情感，顯無疑問，又系爭房屋自從原告出於生意考量搬遷至花蓮另起爐灶後即無人居住，故被告稱系爭房屋平時皆由其二人維護管理云云，純屬不實謊言，尚非可採。系爭房屋坐落之692-3地號之土地，係原告為避免系爭房屋將來面臨拆屋還地之困境，獨自出資向國有財產署購得，被告不僅於原告購買土地時不願共同負擔一毛錢，如今更聲稱原告購買土地之目的係為奪取其等二人對系爭房屋之產權云云，顯係混淆視聽，行為惡劣，自無可採，陳金龍於購買系爭房屋時因未連同坐落土地692地號土地一併購買，致該土地因原地主死後無人繼承而遭收歸國有，直至108年間國有財產署始對外拍賣，原告考量拍賣後若系爭房屋與坐落土地異其所有人，則系爭房屋將面臨遭訴請拆屋還地之困境，故原告乃與被告商議共同出資投標，以期能一起將土地買回。詎料，被告卻斷然表示無出資意願，致原告僅能在其尚未還完搬遷至花蓮時因購屋所積欠之貸款下，再度自行掏光多年積蓄，咬緊牙關獨自將土地買回，而由原告及其餘六人共同得標並取得土地產權移轉證明書，原告及其餘六人就692地號土地曾維持分別共有之狀態，嗣後，於108年9月17日協議分割692地號土地，由原告就692-3地號土地取得單獨所有權，故土地登記謄本登記原因始載為共有物分割，且係分割自692地號土地，原告對系爭房屋之重視程度由此可見一斑，反觀被告則對系爭房屋早已不屑一顧，亦不願意與原告一同出資購買系爭土地，然被告今竟能臨訟改口辯稱其對系爭房屋有深厚情感，不同意分

割共有物，且原告購買土地係為奪取被告於系爭房屋之產權云云，毫無可採。原告對系爭房屋已生情感上及生活上不可分之緊密依存關係已如上述，且衡酌系爭房屋分割前之使用狀態、維持現狀及最佳經濟效益等原則，仍應以原物分配與原告單獨所有並以鑑價金額補償被告之分割方案最為恰當。

㈢被告主張系爭房屋應由其二人保持共有，再依鑑價金額補償原告或甚而將系爭房屋變價分割云云；惟查，被告早已分別於結婚後搬離系爭房屋而分別定居於新北市及台南市，數十年不曾回鄉居住，又被告陳舜山亦係於109年7月20日原告提起本件分割訴訟後，始匆忙於109年8月5日將其戶籍地更改為系爭房屋之地址，藉以佯稱其有居住於內，以利其謀取有利之訴訟結果，其心實為可議；實則，原告不僅持有系爭房屋五分之三應有部分，亦為系爭房屋坐落之土地單獨所有權人，更係從小到大生活於系爭房屋內且於系爭房屋開設快餐店謀生十餘年，顯已對系爭房屋產生情感上及生活上不可分之依存關係，故依最高法院103年度台上字第1539號、98年度台上字第2058號及91年台上字第805號民事判決之意旨，審酌分割前之使用狀態、房屋使用現狀、原告於感情上、生活上對系爭房屋所生不可分之緊密依存關係及經濟效用最大化等有關情狀後，堪認將系爭房屋分割予原告單獨所有而以金錢補償被告未受分配之損失，始為最佳之分割方案，而應不可將系爭房屋變價分割或分割予迄今已三十餘年對系爭房屋不聞不問之被告，對原告而言始為公平，被告提出之分割方案對原告顯失公平，自屬無據等語。

二、被告則以：

㈠系爭房屋位於鹿草鄉之熱鬧街道，附近商店林立，且與馬路相隔者即為鹿草鄉香火鼎盛之圓山宮，兩造父親陳金龍於系爭房屋前身之木造房屋經營龍發家具店多年，兩造於斯時，均在店內工作，擔任店員、助手，足見系爭房屋應有商店之價值，非一般住家之價值而已。系爭房屋係陳金龍於94年間，因政府拓寬道路拆除舊木造房屋，陳金龍斥

資約新臺幣（下同）300萬元建造RC磚造二層雙拼建物，多年來，為被告均盡心維護、管理，屋況良好，於陳金龍建造系爭房屋完成後，原告就搬到花連居住迄今15年，陳金龍遺言此屋兄弟不能分割、變賣，被告遵從先父遺願不敢違逆。兩造先父陳金龍有購買系爭房屋之基地，此有後列事證：1.祭祀公業權利讓渡證書1份：此為陳金龍於60年7月14日向坐落「嘉義縣○○鄉○○○號、柒叁零號」之土地權利人王聰文買受其持份額式四分之壹內弍拾坪計新台幣弍仟元整之買賣契約。2.賣渡證書、出賣地簡略圖及臺灣省嘉義縣鹿草鄉公所人民印鑑證明書1份：此為陳金龍於51年7月22日向坐落「嘉義縣○○鄉○○○○○號」之土地權利人邱封文買受該土地前面（靠道路邊）壹丈四尺深長四丈弍尺折算坪數拾六坪叁合壹勺計新台幣叁仟柒百壹拾元正之買賣契約及出賣人邱封文之印鑑證明。3.賣渡證書及臺灣省嘉義縣鹿草鄉公所人民印鑑證明書1份：此為兩造先父陳金龍於於民國51年4月2日向坐落「嘉義縣○○鄉○○○○○號」之土地權利人陳銓買受該土地前面（靠道路邊）壹丈弍台尺深長四丈弍台尺折算坪數拾四坪計新台幣壹仟零百八拾元正之買賣契約及出賣人陳銓之印鑑證明。4.上述3份買賣契約，兩造先父陳金龍將其放於印有「土地代書人陳東漢代書處」之信封內。5.上述出賣人陳銓，為嘉義縣政府辦理地籍清理未能釐清權屬土地清冊記載之原登記權利人；足證陳金龍確實出資購買系爭房屋坐落之基地。故以，陳金龍於該土地上建造系爭房屋，並依法繳納房屋稅，並非無權占有；嗣嘉義縣政府辦理土地清理，該土地連同周邊多筆土地均未能釐清權利內容及權屬者，乃依地籍清理條例規定，於107年間一起辦理標售，原告買受、分割取得系爭房屋之基地，關於系爭房屋與基地間之關聯與沿革，為身為陳金龍兒子之兩造所知情，原告並非不知情之第二人，不得主張系爭房屋為無權占用，則將系爭房屋分割為二間建物，不會產生無權占用之疑慮，至

於，原告向國有財產局標得系爭房屋所坐落之土地，有與被告言明，為免他人標得土地，致產生用地糾紛，先由原告標得，日後兄弟再討論處理方式，乃原告竟提起訴訟，稱其於系爭建物開店數十年云云，純屬謊言，實係為賤價補償被告房屋之持分，奪取系爭房屋產權。

㈡如原告執意分割系爭房屋者，被告主張分割方法如下：

1.被告分得系爭房屋，並保持共有，再依鑑價金額補償原告：被告在系爭房屋前身之木造房屋成長、結婚，被告陳舜山109年亦回歸故里，設籍居住於系爭房屋，被告對系爭房屋之情感深厚，且願意遵從先父遺願，由被告繼續保持共有系爭房屋，再依鑑價金額補償原告，且同意以原告標得系爭房屋坐落之土地金額買受該土地，讓其他兄弟回到故里有棲身之處。

2.被告與原告各分得系爭房屋中之一間，被告就分得之建物保持共有，再依鑑價金額補償原告：系爭房屋為RC造二層雙拼建物，外觀有二間鐵捲門，內部亦有獨立樑、柱，被告請求依系爭房屋之中央樑、柱為分割線分割為左、右兩戶，將左、右兩戶相通處封住，未分得樓梯通往上、下樓層者再自建樓梯（按：兩戶內分為有樓梯、無樓梯之價值差距，可透過鑑價找補），具備有定著可為分割之樓地板或牆壁等情，即非屬不可分割之情形。且以系爭建物有二間出入之鐵捲門，建物中間均有樑、柱得一分為二，而不影結構安全，本件分割在物理安全上並無問題，則系爭房屋並無實物分割之困難。再依最高法院100年度台上字第327號判決意旨，若分割標的物得依建築物使用類組及變更使用辦法規定辦理分戶時，即非不能原物分割或顯有困難之情形，則如系爭房屋得辦理分戶者，兩造於本件原物分割判決確定後，得各自取得系爭房屋之所有權，並無因法令限制無法分割之問題。鈞院認為前開方案不可採者，被告主張由被告與原告各分得系爭房屋中之一間，被告就分得之建物保持共有，被告再依鑑價金額補償原告。

3.變價分割系爭房屋：按分割共有不動產之變價分配，乃係將共有不動產予以變價，以所得價金分配於各共有人，此與金錢債務係由債權人聲請拍賣債務人之不動產，將其拍得價金清償債務人之債務不同，本無禁止共有人應買之必要。此外，民法第824條第7項亦規定「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，參以採行變價分割之方式，透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格拍賣之執行程序，於「自由市場競爭」之情形下，將系爭房地之所有權歸一，除可發揮更大之經濟效用，兩造均可於變賣時參與買受，並主張共有人之優先承買權，經由良性公平競價之結果，可使系爭房地之市場價值極大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，是對共有人而言，或可繼續保有不動產或可因競標而取得市場上合理價金之分配，除可解決共有人間無法就金錢補償之分割方案有關補償數額之爭執外，對共有人而言亦無不利，且於共有人間亦屬公平，故以，如上述二方案鈞院認為不可採者，被告主張採變價分割之方式，亦為符合兩造利益與系爭房屋經濟效用之分割方法。

4.查鑑定報告第41頁載：「(10)建物成本價格評估：…3,679,468×(1－(2.86%×8.17))＝2,819,716元單價：2,819,716/196㎡＝14,386元/㎡」、42頁載：「2.未保存登記建物之合理市場價值評估：因勘估標的屬於未保存登記建物，其價值與合法建物不同，依據經驗法則未保存登記建物之合理市場價值約為合法建物之40%-60%左右，本所決定以50%評估，故成本價為7,200元，總價為1,411,200元」，再經被告聲請鈞院函詢其所謂『依據經驗法則』，係依那些銷售個案之經驗？或有何文獻、資料記載此經驗法則？」。其110年2月18日函說明欄覆略以「一、…未明確規範其價格決定方式，而由不動產估價師憑藉其本身估價經驗與參採其他類似估價情況…」顯見所謂經驗法則，應

係該估價師個人想法；故被告主張系爭房屋價值，仍以其鑑定之建物成本價格2,819,716元（參該鑑定書第41頁）為據，較為適宜。另上述覆函說明欄亦載：「…四、依據現行各縣市主管機關之補償作法，…，對於非合法建築物原則不給予補償，而在少數財政預算較為充裕的縣市，對於非法建築物才肯給予補償，但是不稱為補償金，而是稱為救濟金。而其救濟金之救濟標準大多為補償金之40%-60%左右，且多以50%為決定比例」云云，估價師似係參酌公共工程用地拆遷補償之標準，作為系爭房屋價值50%評估之依據，惟參「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」參、二、規定：「地上物部分：除地方政府另有較高基準規定，從其規定者外，獎勵項目及基準規定如下：㈠建物自動拆遷獎勵金：1.合法房屋所有人凡於限期內自行拆遷者，按當地直轄市、縣（市）政府興辦公共工程拆遷合法建物查估補償標準百分之五十發給自動拆遷獎勵金獎勵之。2.在交通建設工程用地範圍核定日前存在之建物且未能提出合法建物證明之拆遷戶，其於限期內自行拆遷者，按拆遷救濟金額之百分之三十計算發給自動拆遷獎勵金。㈡建物拆遷救濟金：在交通建設工程用地範圍核定日前存在之建物且未能提出合法建物證明之拆遷戶，按合法建物補償基準百分之七十發給拆遷救濟金。…」，另交通部高速鐵路工程局辦理「嘉義市區鐵路高架化計畫」工程用地取得獎勵救濟專案，即是依上述規定辦理，且拆遷救濟金，通常未計算折舊。故如系爭建物於交通建設工程用地而須拆遷者，其救濟金應為：建物拆遷救濟金：367萬9,468×70%＋自動拆遷獎勵金：（367萬9,468×70%）30%）＝257萬5,627＋772萬688＝334萬8,315元。本件分割方案，被告主張由被告分得系爭房屋，由被告補償原告，且被告願意以高於上述鑑定價格281萬9,716元補償原告，即以建物價值350萬元計算原告持分為210萬元（計算式：350×3/5＝210）等語。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房屋為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示，而兩造間就系爭房屋並無不分割之協議，亦無依物之使用目的不能分割之情形，惟不能協議分割等事實，為被告所不爭執，並有系爭房屋稅籍資料在卷可稽，堪信原告之主張為真實，則原告請求法院裁判分割，自無不合，應予准許。

㈡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，民法第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。又按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共有物之訴，應由法院斟酌共有物之性質、共有人之意願、全體共有人之利益、經濟效用等因素，秉持公平原則，而為適當之分配。經查，系爭房屋為二層樓房屋，出入口為一樓前門（二個鐵捲門），有現場照片在卷可稽，又系爭房屋坐落之基地嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地為原告所有，有土地登記謄本在卷可稽，此為兩造所不爭執。原告主張系爭房屋全部由其取得，其以鑑價結果補償被告之分割方案，得使系爭房屋與所坐落基地之所有權歸於同一人，可促進房地之利用，避免法律關係趨於複雜。被告則主張系爭房屋全部由被告取得，其以高於鑑價結果金額補償原告之分割方案，為原告所不同意，依此方案，將使房屋與土地分屬不同人所有，不惟使法律關係趨於複雜，房屋共

有狀態亦無解消；被告又主張系爭房屋變價分割，依此分割方案，可能造成房屋與土地分屬不同人所有，不惟使法律關係趨於複雜，應買人之應買意願亦會減低，使共有物難於變賣，而原告主張依鑑定市價補償被告，對被告並非不利；被告再主張系爭房屋垂直分割為二棟分別由兩造取得之分割方案，惟查，參酌已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。地籍測量實施規則第288條定有明文。系爭房屋雖有二個鐵捲門，但由一樓進入二樓之樓梯僅在一側，且一樓垂直分割處並不存在定著可為分隔之牆壁，則系爭房屋目前整體而言，並非可分割為二部分各自獨立使用之建物，亦即系爭房屋現況應為一整體無法分割使用之狀態，故應以原告所提分割方案較為妥適。因此，將系爭土地分歸原告單獨取得全部，並以金錢補償被告，應屬兼顧系爭房屋之實際使用狀況、經濟效用及兩造利益之分割方法。又系爭房屋經本院囑託陳文祥不動產估價師事務所鑑定，經核閱該事務所110年1月5日110年度祥估字第01004號函覆之估價報告書內容已就系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，採用成本法進行評估等，有詳細之分析與說明，並以110年2月18日110年度祥估字第02008號函覆略以：一、於不動產估價範疇，所謂經驗法則乃指不動產估價技術規則和各項估價技術公報均未明確規範其價格決定方式(法），而由不動產估價師憑藉其本身估價經驗與參採其他類似估價情況，綜合審酌勘估標的各項主客觀條件之下，決定勘估標的最適估值之原理原則。二、系爭建築物可由不動產估價報告書第54頁勘估標的座落地號土地登記謄本之標示部中之地上建物建號：（空白)以及座落土地屬於都市土地（第52頁），並且起課年月：101年10月（第53頁）等資料可稽，系爭建築物非屬合

法建築物。依據「土地徵收條例」徵收補償規定中，對於建築改良物均以合法建物才有補償、另「嘉義縣興辦公共工程用地拆遷補償自治條例」第二條亦對於合法建築物才有補償，並且在第三條更進一步對於所謂合法建築物加以定義規範，而系爭建築物並未在合法建築物定義規範內。三、建築物之合法與否和其對於基地是否有合法占用權源並無直接關係。現今所謂合法建築物，簡言之，係指建築物於開始建築前，必需先取得主管機關核發之建築執照，始可動工興建，於興建完成後必經主管機關驗收合格後核發使用執照，方可使用。四、依據現行各縣市主管機關對於建築物之補償作法，大多採合法建築物才有給予補償，稱為補償金，而對於非法建築物原則不給予補償。而在少數財政預算較充裕的縣市，對於非法建築物才肯給予補償，但是不稱為補償金，而是稱為救濟金。而其救濟金之救濟標準大多為補償金之40%~60%左右，且多以50%為決定比例。五、綜合上述可知，本所於本案之估值決定過程中，皆以客觀公正立場評估等語。堪認該報告書之鑑價結果尚屬合理、公允，應可作為補償之依據，至被告雖認為本件鑑價結果偏低，然並未提出任何證據資料以實其說，其雖主張參酌「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」之標準計算補償金額，然與本件事實截然不同，自無從任意比附援引，是其上開主張，尚難採憑。是依前開估價結果，原告應各以282,240元、282,240元補償被告陳舜山、陳思元，爰判決如主文第1項所示。

四、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應由兩造依原應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

法　官　孫偲綺

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　12　　日

書記官　李珈慧

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	陳進發	3/5
2	陳舜山	1/5
3	陳思元	1/5