

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第355號

原告 余桂珍

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 余永裕

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○○段00○號建物，分歸被告取得。

前項分割方法，被告應補償原告新台幣753,086元。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○○段00○號建物（下稱系爭建物），原告之應有部分為6/7，被告之應有部分為1/7，系爭建物並無因其使用目的而有不能變價分割之情形，且共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，依民法第823條及第824條規定，原告得請求裁判分割系爭建物。關於分割方法，原告主張應分歸原告取得，並由原告依鑑定結果，以金錢補償被告等情，並聲明，系爭建物准予分割。

二、被告陳稱：系爭建物係由被告居住使用，希將系爭建物分歸被告取得，並由被告依鑑定結果，以金錢補償原告等語，並聲明：同意分割。

三、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。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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有

01 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項及第82
02 4條第2項第1款及第3項分別定有明文。查兩造共有系爭建
03 物，原告之應有部分為6/7，被告之應有部分為1/7，系爭建
04 物並無因其使用目的而有不能變價分割之情形，且共有人間
05 亦未以契約訂有不分割之期限等情，為兩造所不爭執，並有
06 建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第99頁），堪信為實在。
07 從而，原告請求裁判分割系爭建物，於法即屬有據。

08 四、按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
09 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體
10 共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割
11 方法之拘束。又經濟社會文化權利國際公約第11條第1項揭
12 示，人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括
13 適當之住所，締約國應採取適當步驟確保此種權利之實現；
14 同條之第4號與第7號《一般性意見》解釋意旨，則闡明「適
15 足住房權」意義，指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住
16 在某處的權利，此為基本人權，國家負此義務，司法審判機
17 關於解釋及適用法律之際，亦應本此意旨具體實現該基本人
18 權精神。又定共有物分割之方法，固立法授權由法院裁量，
19 亦須符合適當性原則。法院所採分割方法，若涉及居住建物
20 拆除、人員遷離原來住居所等，攸關任何人有和平、安全而
21 有尊嚴的居住在一定場所，即適足住房權時，尤應注意審酌
22 該建物是否係所有人與其家庭成員滿足其生活所需（最高法
23 院87年度台上字第1402號、112年度台上字第848號裁判意旨
24 參照）。查系爭建物為加強磚造2層樓建物，僅有單一出入口，
25 目前為被告居住使用之事實，為兩造所不爭執，並有建物
26 登記謄本及估價報告書在卷可稽，堪認系爭建物不適由兩
27 造各分得一部而為原物分割。又系爭建物為被告居住使用，
28 其坐落基地即同段18-28地號土地為多人共有，而被告名下
29 雖有多筆與他人共有之土地（見個資卷），惟被告之應有部
30 分均不足1/100，難認可得任意處分或使用整筆土地，且原
31 告就被告並無其他房屋可供居住使用之事實，並不爭執，則

01 依上開說明，將系爭建物分歸被告取得，足使被告之適足住
02 房權獲得保障，而原告未受分配部分，則由被告以金錢獲得
03 補償，應屬公平且適當之分割方法，爰依此方法分割系爭建
04 物如主文第1項所示。

05 五、按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
06 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而法
07 院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有
08 物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按
09 其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當
10 時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第21
11 17號判例參照）。查如主文第1項方法分割之結果，原告未
12 受分配系爭建物，且經本院囑託齊華不動產估價師事務所鑑
13 定結果，系爭建物之正常價格為新台幣（下同）878,600
14 元，則依此基準，被告應補償原告753,086元（計算式： 878
15 $600 \times 6/7 = 753086$ ，未滿1元部分四捨五入）。又被告雖主張
16 其對原告有關於父母扶養費之不當得利債權可資抵銷，惟被
17 告就此並未提出任何證據加以證明，其主張自屬尚無可採。

18 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
19 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
22 岡山簡易庭 法 官 林昶燁

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
27 書記官 顏崇衛