

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第85號

原告 陳詩凱
訴訟代理人 林哲弘律師
陳光隆
被告 吳世昌
訴訟代理人 陳樹村律師
陳慶合律師
被告 吳淇涵

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000○號建物，分歸原告取得。

前項分割方法，應由原告補償被告吳世昌、吳淇涵各新台幣813,836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：坐落高雄市○○區○○段000○號建物（下稱系爭建物）為兩造所共有，應有部分各為1/3，系爭建物並無因其使用目的而有不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法不能協議決定，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，系爭建物之基地即同段788地號土地亦為原告所有，原告主張應將系爭建物分歸原告取得，並由原告以金錢補償被告，以合併利用系爭建物及其坐落基地等情，並聲明：兩造共有系爭建物，准予分割。

二、被告吳世昌陳稱：同意分割，但希將系爭建物分歸被告吳世昌取得，並由吳世昌以金錢補償其他共有人；被告吳淇涵陳

01 稱：同意分割，亦同意不受分配而受金錢補償，惟系爭建物
02 價值應為新台幣（下同）1,200萬元，鑑定所得價值過低，
03 應不可採各等語，並均聲明：同意分割。

04 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
07 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
08 求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人
09 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
10 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
11 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項及第82
12 4條第2項第1款及第3項分別定有明文。查系爭建物為兩造所
13 共有，應有部分各為1/3，系爭建物並無因其使用目的而有
14 不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，
15 惟其分割方法不能協議決定，且系爭建物之基地即同段788
16 地號土地為原告所有之事實，為被告所不爭執，並有建物、
17 土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第65、67頁），堪信為實
18 在。從而，原告請求裁判分割系爭建物，於法即無不合，應
19 予准許。

20 四、按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
21 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體
22 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
23 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
24 示，人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括
25 適當之住所，締約國應採取適當步驟確保此種權利之實現；
26 同條之第4號與第7號《一般性意見》解釋意旨，則闡明「適
27 足住房權」意義，指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住
28 在某處的權利，此為基本人權，國家負此義務，司法審判機
29 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
30 權精神。又定共有物分割之方法，固立法授權由法院裁量，
31 亦須符合適當性原則。法院所採分割方法，若涉及居住建物

01 拆除、人員遷離原來住居所等，攸關任何人有和平、安全而
02 有尊嚴的居住在一定場所，即適足住房權時，尤應注意審酌
03 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
04 院87年度台上字第1402號、112年度台上字第848號裁判意旨
05 參照）。查系爭建物為鋼筋水泥造三層樓房，且為被告吳世
06 昌居住使用，為兩造所不爭執，並經本院會同百辰不動產估
07 價師事務所之估價師到場勘驗屬實，製有勘驗筆錄在卷可稽
08 （見本院卷第169頁），難認可由各共有人取得系爭建物之
09 一部。又系爭建物坐落基地為原告所有，將系爭建物分歸原
10 告取得，將可使系爭建物與其坐落基地合併利用，以獲得最
11 大經濟效用。而被告吳世昌雖居住使用系爭建物，並陳稱無
12 其他房屋可供居住使用，惟被告吳世昌除系爭建物之應有部
13 分外，尚有與他人共有之建物1棟，土地5筆等情，有稅務電
14 子閘門財產所得調件明細表附於個資卷可憑，應非無資力而
15 無法另覓住處之人，且系爭建物與系爭土地並無民法第425
16 條之1所定「土地及房屋同屬一人」之關係，縱使被告吳世
17 昌受分配系爭建物，將來仍有土地與房屋所有權人不一致之
18 爭議，恐有受分配建物後遭請求除去地上物之結果，反而使
19 被告吳世昌受有嚴重損失，本院審酌上情，因認將系爭建物
20 分歸原告取得，並由原告以金錢補償被告，應屬妥適之分割
21 方法，爰依此方法分割系爭土地如主文第1項所示。

22 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
23 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而法
24 院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有
25 物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按
26 其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當
27 時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第21
28 17號判例參照）。查系爭建物按如主文第1項所示方法分割
29 之結果，被告吳世昌、吳淇涵均未受分配，經本院囑託百辰
30 不動產估價師聯合事務所鑑定結果，系爭建物及其增建部分
31 之市價為2,441,508元，本院審酌百辰不動產估價師事務所

01 為專業估價師事務所，鑑定人何金鳳具有不動產估價師資
02 格，與兩造並無利害關係，且鑑定人使用不動產估價技術規
03 則第18條所定成本法估價，其鑑定結果應屬信實可靠，被告
04 吳淇涵雖主張系爭建物應值1,200萬元，惟未提出任何證據
05 加以證明，其主張自無可採，爰依鑑定結果計算原告應補償
06 被告吳世昌、吳淇涵各813,836元（計算式： $0000000 \div 3 = 81$
07 3836）。

08 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
09 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

12 岡山簡易庭 法 官 林昶燁

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

17 書記官 顏崇衛