

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第63號

原告 許文鳴

被告 林水茂

兼訴訟代理人 林美蓮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之建物，分歸由被告共同取得，並按被告林美蓮應有部分三分之一、被告林水茂應有部分三分之二之比例維持共有。

前項分割結果，被告林水茂應補償原告新臺幣貳拾伍萬陸仟貳佰伍拾參元。

訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年1月5日經臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金融資產公司）拍定如附表所示未保存登記建物（下稱系爭建物），由本院於111年3月22日核發權利移轉證書，原告取得系爭建物應有部分3分之1。而系爭建物係由兩造共有，每人應有部分各3分之1，兩造就系爭建物並無分管契約或不分割協議，因系爭建物僅有一出入口，構造上或使用上難以區隔，應將系爭建物分歸原告取得，再由原告以金錢補償被告，或以變價分割為適當。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項、第3項等規定，提

01 起本件訴訟等語。並聲明：請准予分割系爭建物，將系爭建
02 物分配於原告，再由原告以金錢補償被告。

03 二、被告均則以：系爭建物係由兩造共有，每人應有部分各3分
04 之1，而兩造就系爭建物並無分管契約或不分割協議。又系
05 爭建物為二層樓建物，依其建物格局，實難切割使用。系爭
06 建物為父母所留下，目前系爭建物由被告手足林水彬開早餐
07 店及居住使用，被告林水茂願意向原告購入持分等語置辯。
08 並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請
09 准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項及本件爭點（見訴字卷第47頁）：

11 (一)兩造不爭執事項：

12 1.原告於111年1月5日經臺灣金融資產公司拍定系爭建物，由
13 本院111年3月22日核發權利移轉證書，取得系爭建物權利範
14 圍3分之1（原財產所有人為林水彬）。

15 2.系爭建物係由原告、被告林美蓮、林水茂共有，每人應有部
16 分各3分之1。

17 3.兩造就系爭建物並無分管契約或不分割協議。

18 4.系爭建物目前由林水彬使用中。

19 (二)本件爭點：系爭建物應如何分割始為適當？

20 四、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
22 之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議
23 決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分
24 配，或兼採原物分配及變價分配，或兼採原物分配及金錢補
25 償，此觀民法第823條第1項、第824條第2項、第3項自明。
26 查如附表所示系爭建物為兩造分別共有，原告、林水茂、林
27 美蓮之應有部分比例各為3分之1，系爭建物無不能分割之情
28 事，兩造亦未約定分割期限，惟兩造不能協議分割等情，為
29 兩造所不爭執，並有高雄市稅捐稽徵處大寮分處函覆之系爭
30 建物納稅義務人資料在卷可稽（見雄司調卷第53至57頁），
31 是原告基於系爭建物共有人之地位，訴請裁判分割系爭建

01 物，洵屬有據。

02 (二)次按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之
03 性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事
04 人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號判決、110
05 年度台上字第1630號判決意旨參照）。亦即，定共有物分割
06 之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形
07 及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為
08 適當之分配，始能謂為適當而公平。以原物為分配時，如共
09 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
10 錢補償之；以原物為分配時，須該共有土地內部分土地之使
11 用目的不能分割、部分共有人仍願維持共有關係或其他必要
12 維持共有之情形，始得就共有物之一部分仍維持共有（最高
13 法院104年度台上字第139號判決可參）。又所謂金錢補償，
14 究應依原物市場交易之價格予以補償抑僅依公告現值為準即
15 符公允，自應由法院斟酌一切情形比較衡量後予以酌定（最
16 高法院104年度台上字第1750號判決可資參照）。是以，法
17 院就共有物之分割方法本有自由裁量之權，惟應斟酌當事人
18 之聲明、各共有人之利害關係、共有物之性質、價格、利用
19 價值、使用現況，及分割後之經濟效益，而為適當分配，且
20 以維持全體共有人之公平為其判斷之基準。經查：

21 1.如附表所示之系爭建物為加強磚造建物，系爭建物只有一獨
22 立出入口，全棟僅能自前方中門路大門出入，目前由被告手
23 足林水彬使用等情，為兩造所不爭執，並有系爭建物納稅義
24 務人資料、本院勘驗筆錄、勘驗照片、建物測量成果圖、估
25 價照片等在卷可考（見雄司調卷第53至57頁、訴字卷第61至
26 71、77至79、225至229頁）。是以，系爭建物於結構上無法
27 區隔其中任何一部做為獨立使用，若採物理性之原物分割方
28 式，將有損其完整性，造成日後使用、出入甚為困難，而難
29 以發揮經濟上之整體利用價值，顯非適宜，依其使用狀況，
30 實無從由兩造各分取一部使用。

31 2.原告雖起訴主張本件應採原物分割而分歸原告取得或採變價

01 分割而價金分配兩造等語。惟按法院為裁判分割時，若原則
02 上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，
03 必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，
04 且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配
05 者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院
06 51年台上字第271號、107年度台上字第547號判決參照）。
07 申言之，分割共有物應以原物分配為優先考量，必須原物分
08 配顯有困難，始得斟酌是否採行變價分割，而將原物分配於
09 部分共有人，對於未受分配之共有人以價金補償，仍屬原物
10 分配之分割方式，依上開說明，仍應優先於變價分割方式考
11 量。本件考量兩造之意願，被告業已表明願採行原物分配於
12 部分共有人（被告），對於未受分配者（原告）以價金補償
13 之分割方案；而原告於訴訟中亦陳稱：系爭建物要分配給原
14 告等語。本件即不宜再考量採行原告主張之變價分割方式。
15 本院審酌兩造互不相識，強使兩造共用相同空間，對於分得
16 人日常生活影響甚鉅，而被告家人已居住使用系爭建物數
17 年，目前系爭建物仍由被告手足林水彬使用中，被告間仍願
18 維持共有關係，且為使系爭建物日後為完整利用；復斟酌系
19 爭建物型態、使用情形、經濟效用及兩造利益等一切情形，
20 認使長久使用系爭建物之共有人家人得以繼續居住、開店使
21 用，維持系爭建物之使用現狀，發揮最大之經濟效用，並消
22 滅未占用系爭建物之共有關係，應以被告所主張原物分配被
23 告共同取得、金錢補償原告之分割方式較為可採，被告並按
24 林水茂應有部分 $\frac{2}{3}$ 、林美蓮應有部分 $\frac{1}{3}$ 之比例維持
25 共有。

26 3.再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
27 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
28 有明文。系爭建物全部分歸被告取得，原告全未受系爭建物
29 分配，被告自有以金錢補償原告之必要，始符公平。茲經本
30 院囑託大有國際不動產估價師聯合事務所就系爭建物之價格
31 為鑑定估價，經估價師依估價目的及價格種類為正常價格之

01 條件下，以113年3月27日為價格日期（勘察日期同），針對
02 勘估標的產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
03 場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，採
04 用成本法之估價方法進行評估，並依間接法之單位面積比較
05 法及直接法之單位工程法等兩法經加權平均決定其成本價
06 格，評估結果及最終價格決定為新臺幣（下同）76萬8,761
07 元，此有該事務所不動產估價報告書在卷可參（見訴字卷第
08 145至259頁）。本院審酌上開估價報告是由估價人員親赴系
09 爭建物勘察，並依系爭建物稅籍資料、建物測量成果圖等相
10 關資料，運用不動產估價技術規則所定之鑑價方法即成本法
11 進行評估，復針對系爭建物進行產權、一般因素、區域因
12 素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，據以評
13 估計算出最終系爭建物總時值，是其鑑價結果應屬公正客
14 觀，且估價報告書已就其價格評估依據、評估過程及計算為
15 詳細說明，應認估價報告書之鑑定結果，堪屬可採。

16 五、綜上所述，原告本於共有人之地位，提起本件訴訟訴請裁判
17 分割，應認有理。本院審酌系爭建物當前使用現狀、各共有
18 人應有部分比例及分割方案意願、整體建物利用之最大經濟
19 效益、全體共有人利益及公平等情，認本件應採將原物分配
20 於部分共有人即被告二人（林水茂應有部分 $\frac{2}{3}$ 、林美蓮
21 應有部分 $\frac{1}{3}$ ），並由林水茂對未受分配之原告為金錢補
22 償25萬6,253元，堪屬適當、公允之分割方案，爰判決如主
23 文第1項、第2項所示。

24 六、本件原告並未陳明願供擔保請准宣告假執行，且分割共有物
25 訴訟核係形成之訴，並非給付之訴，不宜宣告假執行，被告
26 陳明願供擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
28 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
29 明。

30 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
02 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
03 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
04 分割方法，不因何造起訴而有所不同，又分割共有物之訴，
05 就兩造而言，係屬固有必要共同訴訟，本質上並無訟爭性，
06 兩造間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，故原告
07 請求分割共有物雖有理由，然因兩造間就系爭建物分割之結
08 果，實屬互蒙其利，則關於訴訟費用之負擔，如全部由被告
09 負擔，將顯失公平，參諸前揭法條規定，本院認除被告應按
10 其等應有部分之比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分
11 之比例負擔之，較屬公允，諭知訴訟費用之負擔如主文第3
12 項所示。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日
14 民事第五庭法 官 鄭靜筠

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日
19 書記官 沈彤檉

20 ◎附表（系爭建物）：
21

門牌號碼	高雄市○○區○○路00號
坐落土地	高雄市○○區○○段00○○○○地號
建物面積	201.51m ² （第一層：103.31m ² ；第二層：98.20m ² ）
構造別	加強磚造
屋齡(年)	43.8
稅籍編號	0000000000
應有部分	許文鳴3分之1、林水茂3分之1、林美蓮3分之1
備 考	未辦建物所有權第一次登記