臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1070號

原　　告　伍恆佑
訴訟代理人　陳鼎駿律師
　　洪宜辰律師
被　　告　伍恆志
訴訟代理人　林湘絢律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告共有如附表1所示之不動產，應予變賣，所得價金由兩造按附表2所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），其應有部分比例如附表所示。系爭不動產無因法令或物之使用目的不能分割情事，兩造間亦未定有不分割之期限，惟無法協議分割，爰依民法第823條第1項規定、第824條第2項規定訴請判決分割。又兩造間就系爭不動產並無分管協議，因僅有一獨立出入門戶，若欲以原物分割予兩造，需新設其他門戶或出入口供兩造各自出入，勢必破壞原建物結構，日後使用上更添困難，且將使可供利用之面積大幅降低，而無法發揮原有經濟上利益，宜採變價方式分割等語。倘本件進行鑑價，若鑑定之價格過高，則被告可能會不以該金額作為補償方案，反而訴訟資源耗費。被告為共有人之一，即便他人拍定，亦可行使優先購買權，不發生被告所稱影響母親居住權。並聲明：兩造共有附表所示之系爭不動產應予變價分割，所得價金按應有部分之比例分配之。

二、兩造為手足，系爭不動產由兩造之母董蘭慧單獨居住，原告直至董蘭慧於另案請求給付扶養費勝訴確定後，方開始負擔母親之扶養費用，原告於該案主張以其名下所有之系爭不動

產供董蘭慧居住，為其給付扶養費之一部，又該裁定內容亦認定原告將系爭不動產供母親居住為扶養費之一部，因而認定原告應每月給付新臺幣（下同）9,000元，此有台灣高雄少年家事法院112年度家聲字第179號裁定（下稱高少家法院裁定）可證。原告主張應將系爭不動產變價分割，意圖將母親遷離系爭不動產，並減少扶養費用之支出，此顯有悖於該裁定之內容，其情可議。系爭不動產原為兩造之外祖母所有，輾轉由兩造取得，然兩造之母長期居住其中，為保障其居住權，系爭不動產應由兩造維持共有，或由被告單獨取得，並以金錢找補原告之方式，較為妥適。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：（訴卷第68頁）

㈠系爭不動產原為兩造之外祖母所有，嗣由兩造取得，兩造之母董蘭慧長期居住中。

㈡系爭不動產為兩造共有，應有部分比例各二分之一。

㈢兩造就系爭不動產無不分割協議，且無法達成協議分割。

㈣高少家法院112年度家聲字第179號裁定，原告應每月給付9000元確定。

四、本件爭點：

系爭土地應如何分割始為適當？

五、本院得心證之理由：

㈠按法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分配：㈠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。㈡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。民法第824條第2項定有明文。再按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始謂適當而公平（最高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。

㈡查系爭土地屬於都市計畫內住宅區，使用分區為「第五種住宅區」，並無農業發展條例之適用，無分割筆數或最小面積之限制；而上開使用分區管制，基準建蔽率為60%，基準容積率為420%，土地標示分割倘涉及建築基地法定空地時，須依建築基地法定空地分割辦法辦理，有高雄市政府新興政事務所、都市發展局、工務局函覆在卷可稽（審訴卷第31、35、43頁），故如經原物分割後，無法單獨為建築，堪以認定。而系爭房地為透天厝（即附表編號2建物）及其坐落基地（即附表編號1土地），且房屋僅一出入口等節，有本院勘驗筆錄、系爭不動產登記謄本及照片存卷可參（審訴卷第35頁、雄司調卷第37頁，訴卷第259至265頁）。又系爭房地經委請估價結果為1352萬4265元，有現代地政不動產估價師聯合事務所114年7月8日函檢附估價報告書在卷可佐（訴卷第299、301頁）。而系爭房屋房貸及地價稅、房屋稅等，共計526萬3221元，涉及原為兩造之父借款、是否扣除兩造舅舅之代墊款若干（參第一銀行苓雅分行借款人伍○明就系爭房地交易明細資料，訴卷第91至255頁），而兩造就房貸的金額、相關金流仍有爭議（訴卷第69、333頁），短期內難期兩造就以金錢找補原告而由被告單獨取得達成協議。另被告雖辯稱系爭房地現由兩造之母親住居乙情，惟兩造之母之扶養請求權，宜另循其他方式（如被告行使優先承買權、與被告附近租屋同住、請求兩造增加扶養內容及金額等）處理。從而，基於使用便利，避免區分使用造成經濟價值割裂減損，使系爭房地同歸一人所有為佳。

㈢綜上，考量系爭土地難以原物分割，且分割無法兼顧系爭土地經濟利益、暨衡量共有物之性質、共有人無從以補貼方式取得分歸一人之意願、經濟效用及共有人之利益，認變價分割有利於系爭房地之開發、使用，增進其使用收益效能，發揮最大經濟效益，兩造亦均能取得系爭土地變價之利益，應屬妥適。各共有人日後得於變價程序中價購其他持分，將變價所得由兩造按其等依附表所示應有部分比例分配，較為適

當公平。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房地，為有理由。兩造所共有系爭房地應予變價分割，所得價金由共有人依附表所示之應有部分比例分配，爰判決如主文所示。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。是訴訟費用由兩造各依應有部分之比例負擔，較為合理，爰諭知如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴，為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　李昆南

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日內向本院提出上訴狀。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　　114　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　吳綵蓁

附表1

土地	高雄市○○區○○段000地號土地（面積67平方公尺，權利範圍1分之1）。
建物	高雄市○○區○○段0000○號建物（含一層騎樓、三層鐵皮涼棚）即門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（權利範圍1分之1）。

附表2

土地	原告Ａ０１：1/2 被告Ａ０２：1/2

建物	（含一層騎樓、三層鐵皮涼棚） 原告Ａ０１：1/2 被告Ａ０２：1/2