

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第483號

原告 吳寧二

被告 施吉安律師即吳清復之遺產管理人

訴訟代理人 陳昭琦律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所共有坐落○○市○○區○○段○○○○○○○○地號土地及其上同段○○○號建物即門牌號碼○○市○○區○○街○○號建物，分歸原告所有。

原告應補償被告新臺幣肆佰零貳萬柒仟捌佰捌拾捌元。

訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告於管理被繼承人吳清復之遺產範圍內負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落○○市○○區○○段000○○000地號土地（各以地號稱之，合稱系爭土地）及其上同段000號建物即門牌號碼○○市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），為原告與吳清復按應有部分各2分之1所共有，並就系爭不動產並無分管及不分割協議，又無任何依使用目的或法規限制而不得分割之情形，惟吳清復於民國110年11月29日死亡，且無繼承人，經選任被告為遺產管理人，因兩造無法協議分割，爰依第823條、第824條規定，訴請判決分割。惟系爭房屋坐落在000地號土地上，000地號土地僅為相連面積極小之土地，復系爭房屋為透天建物，僅有1個出入口、1座樓梯可供通行上下樓層，而原告具有居住需求，請求將系爭不動產分歸原告所有，並補貼系爭房屋之半價價金新臺幣（下同）402萬7,888元予被告。為

01 此，提起本訴，並聲明：兩造共有系爭不動產應分歸原告所
02 有，並由原告補償被告402萬7,888元。

03 二、被告則以：對於如何分割系爭不動產並無意見，請法院依法
04 分割等語，資為抗辯。

05 三、得心證之理由

06 (一)、系爭不動產為原告與吳清復所共有，應有部分各為2分之1乙
07 情，有高雄市政府大寮地政事務所函及所附之公務用登記謄
08 本在卷可佐（卷一第29至39頁）；又吳清復死亡後並無繼承
09 人，故經法院選任被告為遺產管理人乙情，亦有臺灣高雄少
10 年及家事法院110年度司繼字第5959號裁定附卷可考（卷一
11 第11至17頁），應堪認定。

12 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
13 民法第823 條第1 項前段定有明文。查原告主張與吳清復間
14 就系爭不動產並無分管協議或不能分割之協議，亦未以契約
15 訂有不分割期限，此被告並未提出相當反證，又無依法令或
16 因使用目的無法分割之情形，且經本院調解亦無法達成分割
17 之協議，是原告請求裁判分割系爭不動產，即屬有據。

18 (三)、按分割共有物之訴，係就共有物，以消滅共有關係為目的而
19 予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形
20 成訴訟。因形成判決乃原告要求法院以判決創設、變更或消
21 滅一定法律關係之訴訟，故法院於分割共有物之訴訟，固不
22 受當事人聲明之拘束，然應斟酌具體情形如各共有人之利害
23 關係、使用情形、共有物之性質、價值、經濟效用、並當事
24 人之意見等，本於公平經濟原則，依民法第824條為適當之
25 分配；次按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
26 人之請求，命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但
27 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
28 共有人。2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
29 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分
30 變賣，以價金分配於各共有人。又以原物為分配時，如共有
31 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢

01 補償之，民法第824條第2項、第3項分別規範明確。經查：

02 1、系爭房屋第一次登記為坐落在000地號上之4層建物，東側隔
03 000地號土地面臨永群街，而系爭房屋呈現面寬較短之長方
04 形，僅約一部車輛加上容人進出小門之寬度，並於西側1樓
05 增建，與系爭房屋打通，皆由1樓東側之出入口進出，此有
06 現場照片、地籍圖謄本在卷可佐（卷二第139、219、233
07 頁）。系爭房屋設計為單獨之建物，僅有單一出入口，實無
08 法區隔其中任何一部分作為獨立使用，強行分割，需管線更
09 改、格局變更均會影響到公寓整體結構，可能造成建築之危
10 害，且其面寬甚窄，再切為2獨立之出口實有害於其價值利
11 用，亦有無從登記之情形；次依系爭房屋及000地號土地登
12 記面積比對，系爭房屋西側應為空地，惟該部分需穿越系爭
13 房地使得通行，又依現場勘查之照片，業經增建所覆蓋，與
14 系爭房屋連為一體，亦不宜予以分割。是就系爭房屋及000
15 地號土地，難以由各共有人均受原物分配。又000地號土地
16 面積僅有5.03平方公尺，無從加以利用，復系爭房屋、000
17 地號均透過該土地通行至道路，是為避免將來法律關係之複
18 雜化，及土地經濟效益之利用，其分割歸屬應併同系爭房
19 屋、000地號土地，始為適當。

20 2、又共有物之分割以原物分配為原則，在事實上難以原物分配
21 予各共有人時，可分予部分共有人。系爭不動產為原告外祖
22 父所有，且其曾居住其內，可認其對於該處雖可認系爭不動
23 產具有感情上依存，又其有居住之需求，願意補償被告以取
24 得系爭不動產，本院審酌被告為吳清復之遺產管理人，其職
25 責僅待編制遺產清冊、清償債權及交付遺贈物後，將剩餘之
26 遺產移交國庫，並無使用系爭不動產之意願及可能，取得系
27 爭不動產亦無從補償原告價金，是將系爭不動產分予原告，
28 對於使用上效益較大，不致淪為空房或待多年後國庫方為拍
29 賣，致系爭不動產無人維護而衰敗，同時並滿足原共有人就
30 此先人之物使用及情感，故應分予原告。

31 3、原告既未按其等應有部分受原物分配，當依民法第824條第3

01 項之規定予以補償，依本院送請估價後鑑估結果，認系爭不
02 動產時值為805萬5,775元，此有鑑估報告書在卷可佐（卷二
03 第53至249頁）。此鑑估報告為具有具有國家考試之證照之
04 不動產估價師依各項影響價格之因素逐項分析，依其專業綜
05 合評估所為之結論，無任何違背經驗或論理法則之處，是此
06 鑑定報告應堪採信。基此，依兩造應有部分比例1/2，分配
07 予各共有人金額應為每人402萬7,888元（元以下四捨五
08 入）。

09 4、從而，本院經綜合斟酌分割共有物制度之立法目的、系爭不
10 動產使用型態、未來工商經濟發展可能、兩造之主觀意願暨
11 占用現況、各共有人間利益平衡及共有物於分割後仍可達相
12 當效益等情狀，認系爭不動產之分割，應以原物分配予原
13 告，並由原告以402萬7,888元找補被告之分割方法最為適
14 當。至被告所受補償金額，對於原告所分得之系爭不動產有
15 抵押權，且此一抵押權應於辦理共有物分割登記時併予登
16 記，地政機關辦理本件分割登記時，應注意及之。

17 四、綜上所述，原告請求將系爭不動產分歸其單獨取得所有權，
18 並以價金402萬7,888元找補被告，尚屬合理，爰酌定分割方
19 案為如主文所示。

20 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
22 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
23 文。本件系爭不動產分割方法係本院考量全體共有人利益，
24 可見兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用，
25 則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按渠等應
26 有部分比例負擔。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
28 民事第二庭 法 官 鄭 瑋

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
02 書記官 楊姿敏