

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第807號

原告 陳仕豐

被告 國際戲院

特別代理人 張嘉倫

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○○街0號、稅籍
編號Z0000000000號未辦保存登記建物，分歸原告單獨取得。

原告應金錢補償被告新臺幣3萬4156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：兩造共有之門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○
○○街0號、稅籍編號Z0000000000號未辦保存登記建物（下
稱系爭建物），原告之應有部分為280/300，然尚有20/300
之應有部分為被告所有，為使系爭建物產權釐清簡單化，爰
依民法第823條第1項本文規定提起本件訴訟等語。並聲明：
如主文第1至2項所示。

二、被告則以：同意原告之請求等語，然未為任何聲明。

三、本院之判斷：

(一)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，民法第823條第1項分別定有明文。原告主張系爭建
物之共有人及應有部分比例如附表所示，系爭建物並無因物
之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割約定等情
，據其提出建築改良物所有權贈與移轉契約書、經濟部商工
登記公示資料(卷一第21至22頁、第27頁)，並有本院職權調
閱之苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書、「國際戲院」商業
登記抄本為憑（卷一第37至39頁、第43頁），且為被告所不

01 爭執，堪信原告之主張為真實，原告請求裁判分割系爭建
02 物，應屬有理。

03 (二)復按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
04 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
05 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均
06 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以
07 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
08 分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、
09 第3項定有明文。又法院裁判分割共有物，定其分配，應兼
10 顧全體共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之
11 性質、價格、利用價值及經濟效用決之（最高法院84年度台
12 上字第1538號判決參照）。而分割共有物既係簡化共有關
13 係，亦應斟酌共有人之意願，倘共有人有意願取得土地，應
14 得以併為補償分割之方式分割。經查，系爭建物為地上層數
15 2層之未辦保存登記之建物，基地座落苗栗縣○○市○○段0
16 000地號土地，主要結構一層為木石磚造（雜木）、加強磚
17 造，二層為加強磚造、木石磚造（磚石造），現況已閒置一
18 段時間未使用，部分外牆水泥龜裂，內部大部分裝潢已拆除
19 等節，有本院囑託華聲科技不動產估計師事務所出具之
20 報告書可參；另兩造間現僅有原告提出有意願取得系爭建
21 物，斟酌上情，認由原告單獨取得系爭建物，既能符合兩造
22 之意願，亦能有效簡化系爭建物之所有權關係，符合系爭建
23 物之整體經濟效能，並兼顧兩造之利益，應屬公平適當，爰
24 判決系爭建物分歸原告取得。

25 (三)又按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價值
26 不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有
27 人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值
28 相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之
29 差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該
30 短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台上字
31 第60號判決參照）。系爭建物依上開方式分割後，原告所受

01 原物分配之比例顯然超出其應有比例，而應依民法第823條
02 第3項規定金錢補償未受分配之被告，方屬公允。經本院囑
03 託華聲科技不動產估計師事務鑑定金錢補償之數額，該鑑定
04 單位參以系爭建物之地理位置、周遭土地利用情形、勘察所
05 得狀況，以成本法推算系爭建物之價值，鑑價過程係有所憑
06 據而應屬可採，且兩造對上述鑑定結論均無意見（卷二第30
07 頁），本院爰依循鑑定之結果，判命原告應金錢補償被告新
08 臺幣3萬4156元。

09 四、分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，
10 由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之
11 方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主張之
12 拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按附表所
13 示應有部分比例負擔，方為公允，爰依民事訴訟法第80條之
14 1規定，諭知訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例
15 負擔。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
17 苗栗簡易庭 法 官 李昆儒

18 以上正本係照原本作成。

19 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（須
20 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
22 書記官 金秋伶

23 附表：

24

編號	共有人	應有部分 比例
1	原告	280/300
2	被告	20/300