

臺灣南投地方法院民事判決

110年度重訴字第54號

原告 睿羽股份有限公司

法定代理人 陳廷睿

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 戴連宏律師

被告 廖瑞春

訴訟代理人 許崇賓律師

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示之土地及建物合併變價分割，所得價金分別依如附表一、二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)坐落南投縣○○市○○段000地號、374地號土地，面積分別為364平方公尺、1,703平方公尺即如附表一所示之土地（下分別稱系爭372地號土地、系爭374地號土地，合稱系爭土地），及同段609建號即如附表二所示之建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），均為兩造共有，應有部分比例分別如附表一、二所示。系爭建物目前由兩造共同出租予訴外人溫美旅館股份有限公司作為經營溫美汽車旅館使用，而系爭建物坐落基地，除系爭土地外，尚有原告所有同段371地號及被告所有同段373地號、373之1地號等土地，復依建築法第11條第1、2、3項及建築基地法定空地分割辦法第3條第1、2、3款之規定，系爭房地應併同分割。又兩造並

01 無不得分割土地之約定，依法亦無不能分割之情事，且系爭
02 房地之共有人均相同，故請求准予將系爭房地合併分割。

03 (二)系爭374地號土地除系爭建物外，尚有鐵皮屋及車棚，非兩
04 造所建、所有。系爭建物尚坐落前開之371、373、373之1地
05 號等筆土地，因分別為原告或被告單獨所有，非本件分割共
06 有物訴訟之標的，則以原物分割之方法，實無法徹底解決法
07 定空地分割之問題，原物分割顯有困難，應以合併變價分割
08 為適當，爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟。並
09 聲明：如主文第1項所示。

10 二、被告抗辯略以：

11 (一)同意系爭房地合併分割，但不同意變價分割之方法為分割。
12 分割共有物形成之訴即以原物分配為原則，例外變價分割，
13 系爭土地部分，由原告分得系爭374地號土地、被告分得系
14 爭372地號土地。

15 (二)系爭房地價值高，若原物分配予被告，被告無力補償高額補
16 償金予原告；如採變價分割，同意系爭房地合併變價。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)系爭房地為兩造共有，系爭土地應有部分比例，兩造各為2
20 分之1；系爭建物原告應有部分比例為10,000分之5,318、被
21 告應有部分比例為10,000分之4,682。

22 (二)兩造就系爭房地並未訂有不分割之特約。

23 (三)系爭房地依其使用目的亦無不能分割之情事，兩造就系爭房
24 地無法達成分割協議。

25 (四)系爭房地目前仍由兩造共同出租給第三人做為旅館使用。

26 (五)兩造均同意系爭房地合併分割。

27 (六)系爭374地號土地上除系爭建物外，尚有如南投縣南投地政
28 事務所複丈日期民國111年2月17日之土地複丈成果圖所示，
29 除系爭建物外，尚有暫編地號374(1)、面積55平方公尺之鐵
30 皮屋及暫編地號374(2)、面積60平方公尺之車棚坐落系爭374
31 地號土地上，而前開鐵皮屋及車棚，並非兩造所建亦非兩造

所有。

(七)對於本院111年2月17日勘驗筆錄所載勘驗結果均無意見。

四、兩造爭執事項：

系爭房地合併分割方案為何較為恰當？

五、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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。二、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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1、2、5項分別定有明文。是以，不相鄰之數不動產，共有人相同，除法令另有規定外，自得合併分割。經查：

1.原告主張系爭房地為兩造共有，性質上無不能分割情形，兩造間亦無不分割約定，且共有人間未達成協議分割等情，為被告所不爭執，復有系爭房地之土地、建物登記謄本及地籍圖謄本在卷可佐（見本院卷第31頁至第38頁、第41頁至第45頁），自堪信為真實。

2.再者，依前開土地登記謄本、地籍圖謄本及使用分區證明書（見本院卷第39頁）所示，系爭土地固未直接相連，為均屬南山段土地、共有人均相同、均屬變更南投（含南崗地區）都市計畫（合併通盤檢討）（第二階段）案（106.11）住宅區用地，110年及111年公告現值均為每平方公尺新臺幣（下同）20,000元，另系爭建物亦屬兩造共有。從而，原告訴請合併分割兩造共有之系爭房地，於法有據。

(二)又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人

主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院109年度台上字第2143號判決意旨參照）。是以共有物之分割，參酌民法第824條立法理由固以採原物分割為原則，但在共有人方面，應審酌其等之意願、利害關係、使用情形；在共有物層面，則須考量其性質、價值、經濟效用，最終無非在尋求共有人間能獲公平之分配，始堪稱為適當，自不可囿於必採原物分割之局限。經查：

- 1.系爭土地中之系爭372地號土地東北臨平山一路三街，西北臨山一街65巷，系爭372地號土地上有系爭建物，東南臨同段733、733之1地號土地、再臨系爭374地號土地，系爭374地號土地東北臨平山一路三街，南臨平山一路，374地號土地上除系爭建物外，部分為水泥空地作為停車使用，另有如前開土地複丈成果圖所示之鐵皮屋及車棚坐落其上，系爭建物作為汽車旅館使用，業經本院會同南投縣南投地政事務所測量人員及兩造履勘現場，有勘驗筆錄、現場照片、上開複丈成果圖等在卷可佐，前開鐵皮屋及車棚非兩造所建、所有，亦經兩造陳述在卷，均堪認為真實。
- 2.考量系爭土地為系爭建物之部分基地，性質上不宜與系爭建物分別分割或原物分割予各共有人，是被告抗辯由兩造各分得其中1筆土地，應非適宜之分割方案。而系爭建物如強令以原物分割，將欠缺獨立使用性，此種分割方式不僅不符合經濟效用，且損及系爭建物之完整性，破壞系爭建物使用現狀，且徒增法律關係複雜，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，故系爭房地無從將之以原物分配於各共有人，僅得將原物分配於單一共有人，或採行變價分割。又兩造均陳明無意願單獨分得系爭房地，另補償他造（見本院卷第236頁），則自難以強令將原物即系爭房地分配原告或被告任一造，並強令原告或被告以金錢補償他造；況且，補

01 價標準有支付費用委託不動產估價師之必要，亦將增加共有
02 人此部分估價費用之負擔；是以，本件系爭房地即無法採行
03 分配於部分共有人，由該分得共有物之共有人補償他共有
04 人之分割方法。基此，本件系爭房地原物分配確顯有困難，而
05 宜採變價分割。

06 3.基上，系爭房地原物分配予共有人顯有困難，原告主張合併
07 變價分割，被告亦表示如採變價分割，同意合併變價，而系
08 爭房地如予以合併變價分割，除得維護系爭房地之完整性，
09 避免降低其固有之經濟利用價值外，系爭房地經公開拍賣程
10 序，藉良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額可能因
11 而增加，系爭房地之產權歸於一致，可徹底消滅共有關係，
12 有利土地及建物之使用及處分，使系爭房地之價值極大化，
13 兩造亦得視其於斯時有無使用系爭房地之需求、自身之經濟
14 能力、財務調度狀況等情事，再決定是否參加競標或行使共
15 有人優先承買權取得系爭房地，在權利行使上更具彈性，對
16 兩造均較為有利。再者，變賣系爭房地之方式非僅限於聲請
17 法院拍賣，亦得經兩造合意委託變賣，依市場行情決定系爭
18 房地之價值，合併變賣後分配價金。故本院綜核上情，認系
19 爭房地應予以合併變價分割較為允當。

20 六、綜上所述，原告請求合併分割系爭房地，參酌共有物之性
21 質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之
22 利用等情，本院認系爭房地合併變價分割為適當，另系爭土
23 地之公告現值相同，兩造應有部分比例相同，惟兩造就系爭
24 建物之應有部分比例不同即如附表二所示，則合併變價
25 分割所得價金，分別依如附表一、二所示共有人之應有部分
26 比例為分配，爰判決如主文第1項所示。

27 七、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
28 權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
29 割而受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
30 出質人所分得之部分：1.權利人同意分割；2.權利人已參加
31 共有物分割訴訟；3.權利人經共有人告知訴訟而未參加；前

項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項及第3項定有明文。經查：系爭房地之共有人即原告就其系爭土地應有部分 $\frac{2}{3}$ 及系爭建物應有部分 $\frac{10,000}{5,318}$ 共同設定本金最高限額34,800,000元抵押權予台中商業銀行股份有限公司一節，經原告陳明在卷（見本院卷第21頁），復有上開土地、建物登記謄本可佐，本院依原告之聲請於訴訟中踐行對上開抵押權人告知訴訟程序，送達記載有抵押權設定暨告知訴訟等情之起訴狀予台中商業銀行股份有限公司，此有本院送達證書足參（見本院卷第83頁），該抵押權人經共有人告知訴訟而未參加訴訟，依前揭規定，上開抵押權人於本件分割共有物判決確定時，對抵押人即原告分得之價金有權利質權。

八、又因共有物分割、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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，為共有人之兩造本可互換地位。本件原告起訴分割共有物雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，應由兩造按如附表三所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 8 月 1 日
民事第二庭 法 官 徐奇川

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 111 年 8 月 1 日
書記官 黃子真

附表一

110年度重訴字第54號

坐落：

(續上頁)

01

南投縣○○市○○段000地號土地、面積364m ² 南投縣○○市○○段000地號土地、面積1,703m ²		
編號	共有人	應有部分比例
1	睿羽股份有限公司	2分之1
2	廖瑞春	2分之1

02

附表二 110年度重訴字第54號		
坐落：南投縣○○市○○段000○號建物		
編號	共有人	應有部分比例
1	睿羽股份有限公司	10000分之5318
2	廖瑞春	10000分之4682

03

附表三 110年度重訴字第54號		
編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	睿羽股份有限公司	10000分之5042
2	廖瑞春	10000分之4958