

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第392號

原告 孫維成

訴訟代理人 林鵬越律師

被告 孫建福

受告知人 孫于婷

李巧玲

吳松駿

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一所示之土地及建物，分割方法為上開土地及建物分歸被告單獨取得，並依附表二所示之金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：兩造共有如附表一所示之土地及建物（下分別稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），且應有部分比例如附表一所示；又兩造間就系爭土地並未訂有不分割契約，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，惟就分割方法未能達成協議。再者，兩造素無往來，且無同住之意願，爰依民法第823條及第824條等規定提起本訴請求分割系爭不動產，分割方法為由原告單獨取得系爭不動產，並依華信不動產估價師事務所不動產估價報告書（下稱鑑價報告）互為補償。並聲明：兩造共有系爭不動產，分割方法為系爭不動產分歸原告單獨取得，並依鑑價報告互為補償。

二、被告陳稱：被告從小即居住在系爭不動產，故不願意受價金補償；又系爭不動產僅能貸款新臺幣（下同）230萬元，故僅願以230萬元向原告購買其應有部分。

三、本院之判斷：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
04 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
05 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，為適當之分
06 配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第分別
07 定有明文。經查：原告主張系爭不動產為兩造所共有且應有
08 部分比例為如附表一「應有部分比例」欄所示；兩造間就系
09 爭不動產並無不得分割之約定，又無因物之使用目的有不能
10 分割之情事，兩造間復無法達成分割協議等情，業據其提出
11 系爭不動產第一類登記謄本為證（見本院卷第35頁至第45
12 頁），自堪信為真實。則原告依上開規定，自得請求裁判分
13 割。

14 (二)次按分割之方法得以原物分配於各共有人，但各共有人均受
15 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。民法
16 第824條第2項第1款定有明文。又裁判分割共有物，屬形
17 成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
18 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本
19 其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主
20 張或分管約定之拘束。而法院就共有物為裁判分割時，應考
21 慮公平性、應有部分比例與實際使用部分是否相當、共有物
22 之客觀情狀、價格與經濟價值等因素。經查：

23 1.系爭建物目前由被告居住使用中，前方臨鯉南路可對外通行
24 等情，為兩造所不爭，且有原告所提現況照片在卷可參（本
25 院卷109頁至第119頁）。

26 2.本院審酌系爭建物均坐落系爭土地，且系爭建物為三樓磚造
27 透天建物型態，原告復無與被告同住之意願，足見若將系爭
28 土地以原物分配予各共有人，恐非符合共有人之意願，足認
29 系爭不動產之各共有人均受原物之分配顯有困難，而得將原
30 物分配於部分共有人即可。另共有人間就系爭土地上現有之
31 系爭建物為被告居住使用，故若將系爭不動產全部分歸被告

單獨取，有利於被告得一併使用，俾發揮不動產最大利用價值。再者，依上開方案分割後之系爭不動產，亦可臨路對外通行，並無袋地或無法通行之情形，應符合公平性。故系爭不動產依上開方案為分割，應為適宜之分割方案。

3.綜上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、經濟價值及效用、兩造之公平性、系爭不動產之現況、全體共有人之利益等情形，認系爭不動產如依上開分割方法，符合共有人的意願，分割後亦不致產生袋地，並均有適合對外聯絡之方式可供使用，並得同時兼顧分割後之經濟效益，應屬妥適。

四、再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824 條第3 項定有明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824 條第3 項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金錢補償之。經查：系爭不動產依上開方案分割後，為共有人間分配公平起見，需正確鑑估個別不動產之價格，本院囑託華信不動產估價師事務所鑑定，鑑價報告認系爭不動產之時值詳如鑑價報告所示，亦即系爭土地總價5,142,928 元、系爭建物總價為619,800元，合計5,762,728元，此有該所112 年12月7日華估字第H23S000-0000000號函暨所附鑑價報告在卷可參（見本院卷第177 頁）。又鑑價報告係該所估價師依一般因素分析、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別因素分析、最有效使用分析為專業意見分析後，採用比較法及成本法進行綜合價值評估，最終價格決定系爭土地每坪為37,600 元，系爭建物之37建號建物為每坪7,500 元、未辦保存登記建物為每坪6,000元；復參酌系爭不動產坐落南投縣竹山鎮之外郊，區域內土地使用分區以鄉村區及特定農業區為主，建度呈低密度，土地呈現低度使用，鄰近有過溪國小、過溪派出所，公共設施較稀缺，主要道路為集

山路3段等情，堪認鑑價報告所估之價值，尚屬妥適，自足採為兩造補償之基準。依此計算，共有人間於分割後應由被告補償原告，則系爭不動產之共有人間互為補償金額之情形為如附表二所示。

五、綜上所述，原告請求裁判分割系爭不動產為有理由，應予准許，爰諭知系爭不動產之分割方法及共有人間補償方式為如主文第1項所示。

六、再按，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權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。民法第824條之1第1項及第2項第3款定有明文。又於民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權。經查：

1.系爭土地各共有人間應付或應受之補償金，業如前述，則如附表二所示應受補償之共有人（即原告），對於如附表二所示補償義務人（即被告）就其取得之系爭不動產，在如附表二所示補償之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，於辦理分割登記時一併登記。

2.被告於110年10月4日將所有系爭不動產應有部分1/2共同設定擔保本金最高限額700萬元之抵押權予訴外人孫于婷；原告於111年1月20日將所有系爭不動產應有部分1/2共同設定擔保本金最高限額324萬元之抵押權予訴外人李巧玲；原告於112年2月17日將所有系爭不動產應有部分1/2共同設定擔保本金最高限額70萬元之抵押權予訴外人吳松駿，此有系爭不動產查詢資料在卷可佐（見本院卷第81頁至第85頁），並經原告向本院聲請對上開抵押權人告知訴訟（見本院卷第121頁）。惟經告知後，迄未表明參加訴訟，揆諸上開說明，

上開受告知訴訟之抵押權人孫于婷就系爭不動產應有部分之抵押權依法得轉載於被告分配取得之系爭不動產上；上開受告知訴訟之抵押權人李巧玲、吳松駿之抵押權則移存於分割後，原告就系爭不動產受金錢補償之請求權權利。

七、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，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2 項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第二庭 法 官 鄭順福

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 113 年 2 月 2 日
書記官 黃子真

附表一：

應 有 部 分 比 例		
編號	共有人	南投縣○○鎮○○段000地號土地及同段37建號建物
1	孫維成	1/2
2	孫建福	1/2

附表二：土地補償金給付一覽表（單位：新臺幣/元）

	姓名	應補償人及 應付補償金額

(續上頁)

01

		孫建福
應受補償人 及應受補償 金額	孫維成	2,881,364

02

附表三：

03

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	孫維成	1/2
2	孫建福	1/2