

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第490號

原告 瑞安企業有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0樓
之0

法定代理人 趙振宏

訴訟代理人 林沛彤律師

被告 吳坤良

訴訟代理人 吳宛真

吳順興

被告 吳明杰

兼 上一人

訴訟代理人 吳世宏

受告知人 南投縣國姓鄉農會

法定代理人 葉榮鑫

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年3月10日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表三所示土地，分割方法如附表一所示。被告應依
附表一「補償金額」欄所示金額補償原告。

兩造共有如附表三之一所示房屋，分割方法如附表二所示。被告
吳坤良、吳世宏應依附表二「補償金額」欄所示金額補償原告。
訴訟費用由兩造按附表四所示之「訴訟費用負擔比例」欄所示之
比例分擔。

事實及理由

一、原告主張略以：坐落南投縣○○鄉○○○段000000地號、同
段257-39地號土地（下稱系爭土地），為附表三所示之共有
人所共有，應有部分各如附表三應有部分比例欄所示；坐落
系爭土地上之門牌號碼南投縣○○鄉○○路000○0號未辦保
存登記之房屋（下稱系爭房屋，系爭土地及系爭房屋下合稱

01 系爭房地)為如附表三之一所示之共有人所共有，應有部分
02 各如附表三之一應有部分比例欄所示。系爭房地依其使用目
03 的並無不能分割情事，共有人間亦無定有不能分割之約定，
04 兩造未能達成分割協議。又系爭房屋對外僅有一獨立出入
05 口，無法原物分割，系爭土地則為系爭房屋之基地，亦無從
06 與建物分離單獨分割，請求變價分割。原告亦同意出賣應有
07 部分與相對人，爰依民法第823條第1項、824條第2項第2款
08 提起本件訴訟，並聲明如主文第1、2項所示。

09 二、被告部分：

10 (一)被告吳坤良陳述略以：系爭房屋為我們兄弟姊妹共同祖產，
11 希望能以公平價格買回應有部分

12 (二)被告吳世宏、吳明杰陳述略以：系爭房屋為祖厝，原告聲請
13 變價分割，被告無法接受，被告願意以金錢補償方式，買回
14 原告所持應有部分，但補償金之估算應以本院112年度埔簡
15 字第82號卷宗內之之估價報告書為準等語。

16 理 由

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
21 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
22 分配。民法第823條第1項分別定有明文。經查：系爭土地為
23 兩造所共有，應有部分比例如附表三所示，系爭房屋為如附
24 表三之一所示共有人所有，應有部分比例如附表三之一所
25 示，兩造並無不分割之約定，依系爭房地之使用目的亦無不
26 能分割之情事，已如前述，因有部分共有人就分割方法未表
27 示意見，共有人間有不能達成分割協議之事實，則原告依前
28 揭規定，訴請判決分割系爭房地，自屬有據。

29 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
30 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
31 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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2項第1款前段、第4項分別定有明文。復按以原物為分配時，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，同條第3項亦有明文。經查：系爭房地臨南投縣國姓鄉南港路，系爭房屋為三層磚造水泥建物，一樓僅有前門一出口，二、三樓均有對外陽台，然無法出入，仍須藉由一樓之大門進出。系爭房屋目前均有人居住使用，據被告吳坤良訴訟代理人吳宛真稱為被告吳坤良、吳宛真、吳順興居住，被告吳世宏、吳明杰放假也會回來，周圍交通、工商業尚不發達等情，此有地籍圖謄本、勘驗測量筆錄、現況照片及南投縣埔里地政事務所複丈日期114年10月27日土地複丈成果圖在卷可查（見本院卷第257頁至第280頁、第305頁至第307頁）。系爭房屋僅有一獨立出入口，且系爭房屋坐落於系爭土地上，難以為原物分割且分配於各共有人。審酌被告吳坤良仍居住於系爭房地，而原告係拍賣取得系爭房地，並未有實際利用系爭房地，與系爭房地依賴程度低，因此，若將系爭房地分歸被告取得，並以金錢補償原告，應不影響系爭房地之完整使用，並取得土地完整權利，有助於法律關係之單純化及簡潔化，發揮最大經濟效益。而到庭之兩造亦表明同意以此方式分割，僅爭執找補之價格。是以考量系爭房地利用情況，本院審酌上開分割方案不僅符合民法第824條第2項以原物分割為原則之規定，兼顧共有人之意願、利益及公平，且變動最小，法律關係不致趨於複雜，是系爭土地採原物分配予被告、系爭房屋亦採原物分配與被告吳坤良、吳世宏，並以金錢補償原告之分割方法，應屬公平合理之分割方法，爰判決如主文第1、2項前段所示。

(三)再按原物分配時，倘共有人中有未受分配、不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，價格不相當者，即應以金錢補償之(最高法院107年度台上字第1207號、105年度台上

字第542號判決意旨參照)。而共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物分割後之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允(最高法院108年度台上字第1857號判決意旨參照)。經查：

- 1.系爭房地既分分別歸如附表一、二之被告所有，原告未受分配，被告自應依民法第824條第3項規定以金錢補償原告。關於補償之價格，系爭房地經雋宸不動產估價師事務所以114年5月1日為價格日期，認系爭土地之價值為172萬4,976元，系爭房屋之價值為251萬1,285元，此有估價報告書在卷可參（見本院卷第43頁至第48頁）。茲該估價報告書乃不動產估價師調查鄰近地價，根據當地土地、建物利用情形、里鄰環境、交通情況、公共設施、經濟發展及鄰近地區未來發展趨勢等因素推估所得，應有其公正性，而為可採。依此計算原告應受補償之金額如附表一、二所示，爰判決如主文第1、2項後段所示。
- 2.被告雖抗辯應以前案分割共有物事件所附不動產估價報告書所載估價結果為準。然查，被告所稱前開估價報告係石亦隆不動產估價師事務所經前案法院囑託鑑定系爭房地之價格，該不動產估價師事務所以112年3月27日為勘查及價格日期（見本院卷第117頁）。該估價師事務所勘查日期距今已超過三年，而不動產價值有經常變動之特性，此由該估價報告第8頁中所載「估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變」（見本院卷第133頁），可見該估價報告距今已逾三年，而此段時間之經濟變化、政策因素及不動產市場概況均已有不同，是難憑此為系爭房地價值認定之標準。

01 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定訴請分
02 割系爭房地為有理由，應予准許，其適當之分割方法為系爭
03 土地分歸如附表一所示被告所有，系爭房屋分歸如附表二所
04 示被告所有，併由被告依附表一、二所示為金錢補償與原
05 告。

06 五、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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、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。前條第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。前項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。民法第824條之1定有明文。準此，法院為裁判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭房地地分歸如附表一、二所示被告所有，並應由被告各依附表一、二以金錢補償原告，業如前述，則原告就被告取得之房地在受補償之金額內，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，併予敘明。

24 六、按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，為共有
25 人之兩造本可互換地位。本院認訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，應由共有人按如附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
30 項。

31 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

民事第二庭法官 李怡貞

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 115 年 4 月 7 日

書記官 王冠涵

附表一：

土地：南投縣○○鄉○○○段000000地號、同段257-39地號土地			
編號	共有人	應有部分比例	補償金額（新臺幣）
1	吳坤良	3分之2	28萬7,496元
2	吳世宏、吳明杰	公同共有3分之1	14萬3,748元 （應連帶補償）

附表二：

房屋：南投縣○○鄉○○路000○0號房屋			
編號	共有人	應有部分比例	補償金額（新臺幣）
1	吳坤良	2分之1	41萬8,548元
2	吳世宏	2分之1	41萬8,548元

附表三：

土地：南投縣○○鄉○○○段000000地 號、同段257-39地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	吳坤良	1/2
2	吳世宏	公同共有1/4
3	吳明杰	
4	瑞安企業 有限公司	1/4

01 附表三之一：

02

房屋：南投縣○○鄉○○路000○○0號房屋		
編號	共有人	應有部分比例
1	吳坤良	1/3
2	吳世宏	1/3
3	瑞安企業有限公司	1/3

03 附表四：

04

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	吳坤良	1/2
2	吳世宏	連帶負擔1/4
3	吳明杰	
4	瑞安企業有限公司	1/4