臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第818號

原　　告　佳旻建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡佳旻

訴訟代理人　李福川

　　李品薇

000000000000000000

　　陳柏毅

000000000000000000

被　　告　李清莉

訴訟代理人　顧鳳英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地及其地上227建號建物，均分歸被告取得。

前項分割結果，被告應補償原告新台幣200萬元。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地及其地上000建號建物(下稱系爭土地及建物)，均為兩造所共有，應有部分各為2分之1。又系爭土地及建物，依其使用目的均無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，伊得請求裁判合併分割。關於系爭土地及建物之分割方法，伊優先主張以變價方式為分割，如均分歸被告取得，因先前於強制執行程序中，其應有部分2分之1經鑑估之結果，價格為新台幣(下同)177萬1,730元，且該次鑑估距今已有2年多之久，價格應有所上漲，伊同意被告以200萬元對伊為補償，並將系爭土地及建物均分歸被告

取得等情，並聲明：兩造共有系爭土地及建物，准予合併分割。

二、被告則以：伊不同意以變價方式分割系爭土地及建物，希將系爭土地及建物均分歸伊取得，並同意以200萬元補償原告，以取得系爭土地及建物等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，系爭土地及建物原為訴外人即被告之姊李翊萱與被告所共有，應有部分每人各為2分之1。訴外人遠東國際商業銀行股份有限公司聲請本院以109年度司執字第36821號民事執行事件，查封、拍賣李翊萱所有應有部分2分之1，由原告於民國110年9月28日第三次拍賣時，以總價128萬3,000元得標拍定，並於110年12月24日領得不動產權利移轉證書，111年1月13日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、建物登記謄本及異動所引在卷可稽(見本院卷第43至85頁)，復經調取本院109年度司執字第36821號民事執行事件卷宗查明無訛，堪信為真實。

四、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。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，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2項及第5項分別定有明文。經查，系爭土地為都市計畫住宅區用地，其與系爭建物均為兩造所共有，應有部分每人各為2分之1，依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定之事實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、建物

登記謄本及土地使用分區證明書附卷可稽(見本院卷第43至49頁及執行卷第138頁)，則原告請求裁判合併分割系爭土地及建物，揆諸前揭規定，自無不合，應予准許。

五、本件之爭點為：系爭土地及建物應如何合併分割，方為公平適當？茲論述如下：

㈠按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。又依民法第824條第2項第2款規定，共有物之分割方法應先就原物分配，必於原物分配有困難者，始得變賣共有物全部，以價金分配於各共有人。而所謂「顯有困難」，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難，如農業發展條例第16條規定禁止共有耕地細分者；及事實上之困難，如分割後之共有物各部分性質上難以利用或價值有相當之減損者。經查，系爭土地及建物以原物分配，於法律上或事實上並無困難可言，且系爭建物現由被告一家人居住使用，被告復陳明其等對系爭土地及建物有生活上及情感上之依存關係，而願受原物之分配，則原告主張採變價方式予以分割，即尚無可採。

㈡系爭建物坐落於系爭土地上，現為被告一家人之住所一事，經被告陳明在卷（見本院卷第215、233頁），堪認系爭土地及建物，如予以分割而由兩造各受原物之分配，顯有困難。本院審酌系爭土地及建物之使用現況，暨共有人之意願，認將系爭土地及建物以原物分配予被告，並由被告以金錢補償未受分配之原告，應屬較為公平適當之分割方法。

㈢按以原物為分配時，如共有人中，有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。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關係，

及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決參照）。經查，本院109年度司執字第36821號民事執行事件，拍賣李翊萱所有系爭土地及建物應有部分各2分之1，經本院民事執行處囑託閎宇不動產估價師事務所鑑定結果，系爭土地應有部分2分之1之價格為133萬7,050元，系爭建物(含增建部分)應有部分2分之1之價格為43萬4,680元，合計177萬1,730元，拍賣結果由原告於第3次拍賣以總價128萬3,000元拍定取得，有鑑價報告書及不動產拍賣筆錄可稽（見執行卷第102至146頁及第203至204頁）。本院審酌上開鑑定結果，係鑑定人針對110年1月間，系爭土地及建物應有部分各2分之1，進行土地使用分區與建物使用情形、產權及權利關係、鄰近市場供需、區域狀況概要綜合判斷及分析所為之結論，其鑑定價格自堪認與當時之市價相當。惟該次鑑估距今已超過2年，且近2年來房地產價格及物價均有所上漲，若仍依拍定價格或上開鑑估價格為補償，其金額確有偏低之虞。對此，被告陳明願以200萬元補償原告，以取得系爭土地及建物，原告亦對上開補償金額表示同意(見本院卷第230頁)，爰依此諭知被告應補償原告200萬元。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1及第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　3　　日

民事第二庭　　審判長法　官　涂春生

法　官　高世軒

法　官　劉千瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　112　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　孫秀桃