

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第44號

原告 許宗坤

訴訟代理人 張翊宸律師

被告 許莉莉

受告知

訴訟人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 劉佩真

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示土地及建物，依附表「分割方式」欄所示之方式合併分割。

原告應補償被告新臺幣248萬9,103元。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

- 一、本件兩造之被繼承人許仁炳前將如附表編號1至4所示房地，共同為訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）設定新臺幣（下同）840萬元之最高限額抵押權，中小企銀經本院告知訴訟，該通知業於113年11月29日送達該公司，有本院送達證書在卷可查（見本院卷第155頁），惟中小企銀迄本件言詞辯論終結前並未聲明參加本件訴訟，揆諸前開規定，其權利不因共有物之分割而受影響，先予敘明。
- 二、原告主張：如附表所示房地（下稱系爭房地）乃兩造所共有，伊之應有部分均為4分之3，被告均為4分之1。系爭房地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，惟分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，請求合併分割系爭房地，並將附表編號1至4所示房地分歸伊取得，附表編號5至7所示房地分歸被告取得。至於被告受分配部分價值有所

01 短少，則由伊按鑑定結果補償被告等語，並聲明：系爭房地
02 准予合併分割。

03 三、被告則以：伊主張受分配如附表編號1所示建物及其坐落土
04 地（即如附表編號4所示土地及部分如附表編號3所示土
05 地），其餘部分則分歸原告取得等語，並聲明：同意合併分
06 割。

07 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
09 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
10 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
11 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
12 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
13 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
14 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
15 金分配於各共有人；共有人相同之數不動產，除法令另有規
16 定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824
17 條第2、5項分別定有明文。查系爭房地為兩造所有共有，原
18 告之所有權應有部分均為4分之3，被告之所有權應有部分均
19 為4分之1，如附表編號3、4、6、7所示土地均為都市計畫住
20 宅區用地，且系爭房地依其使用目的並無不能合併分割之情
21 形，兩造間亦無不能分割之約定，嗣於本院審理時，被告亦
22 同意將系爭土地合併分割，並有土地、建物登記謄本、都市
23 計畫使用分區證明書在卷可稽（本院卷第75至137、185、27
24 5頁）。則原告請求裁判合併分割系爭房地，於法即無不
25 合，應予准許。

26 五、本件之爭點為：系爭房地應如何為合併分割，方為公平適
27 當？茲論述如下：

28 (一)按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條命為適當之
29 分配，不受當事人主張之拘束，至於究以原物分割，或變價
30 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
31 物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不

01 受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第
02 1402號判決意旨參照）。又定共有物分割之方法，由法院自
03 由裁量，不受共有人主張之拘束，需衡酌共有物之性質、價
04 格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各
05 部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有
06 人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台
07 上字第926號判決意旨參照）。查附表編號1、2所示建物坐
08 落於附表編號3、4所示土地上，均為二層樓加強磚造房屋，
09 頂樓設有鐵皮棚架，附表編號1、2之建物1樓打通現予他人
10 經營大樹藥局，臨太平路側之大門經以鐵皮封閉，且1樓通
11 往2樓之樓梯亦經封閉，需經由原告所有建物（即門牌號碼
12 屏東縣○○鎮○○路00號）1樓後方封閉空間之樓梯，始得
13 抵達附表編號1之建物2樓，另附表編號1、2之建物2樓隔牆
14 有部分打通，可由附表編號1之建物2樓通往附表編號2之建
15 物2樓，附表編號1、2建物之2樓並供原告及許鄞正（兩造之
16 母）居住使用，經原告陳明在卷（見本院卷第190、284
17 頁），而附表編號5所示建物則坐落於附表編號6所示土地
18 上，現待出租他人，附表編號6所示土地上有未辦保存登記
19 之二層鐵皮建物，該屋為許鄞正（兩造之母）所有，該土地
20 房屋現出租予他人經營薑母鴨餐廳等情，亦經本院會同屏東
21 縣潮州地政事務所測量員到現場勘測屬實，並有勘驗筆錄及
22 現場照片在卷可稽（本院卷第189至218頁）。

23 (二)關於系爭房地之合併分割方法，兩造均同意合併分割，惟主
24 張之差異在於：原告主張將附表編號1至4所示房地分歸伊取
25 得，其餘部分分歸被告取得；被告則主張欲分得附表編號1
26 所示建物及其坐落土地（即如附表編號4所示土地及部分如
27 附表編號3所示土地），其餘部分分歸原告取得。本院審酌
28 將系爭房地原物分割而分配原告或被告，並無困難，而無變
29 價分割之必要，且原告就系爭房地之所有權應有部分均為4
30 分之3，所佔應有部分比例較高，復參以附表編號1、2之建
31 物1樓打通現予他人經營藥局，臨太平路側之大門經以鐵皮

01 封閉，而1樓通往2樓之樓梯亦經封閉，需經由原告所有建物
02 1樓後方封閉空間之樓梯，始得前往附表編號1、2之建物2
03 樓，又附表編號2之建物2樓現主要為兩造母親所居住使用，
04 兩造母親並由居住於隔壁之原告負責照顧等情，認將如附表
05 編號1至4所示房地全部分歸原告所有，如附表編號5至7所示
06 房地分歸被告取得，尚屬公平適當，爰依此方法合併分割系
07 爭房地如主文第1項所示。

08 (三)按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
09 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而法
10 院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有
11 物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按
12 其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當
13 時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第21
14 17號原判例參照）。是於原物分配時，共有人有不能按其應
15 有部分受分配，或縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相
16 當者，為兼顧經濟上之價值與維持公平，即應以金錢補償之
17 （最高法院105年度台上字第542號判決意旨參照）。查原告
18 就系爭房地之所有權應有部分均為4分之3，被告之所有權應
19 有部分均為4分之1，經本院囑託「冠信不動產估價師聯合事
20 務所」進行鑑定，鑑定人就房地所涉產權、一般因素、區域
21 因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情
22 況，依專業意見分析，針對土地成本價格採用比較法、增建
23 部分因多屬主建物之從物，係以成本法評估，認系爭房地價
24 值合計4,497萬7,490元。本院認上開鑑定人據以鑑定之參酌
25 數據明確，其鑑定亦無違反技術法規或與經驗法則相違背之
26 情事等其他一切情狀，堪認上開鑑定結果應可信採。本件依
27 上開合併分割結果，被告受分配部分價值短少，按鑑定結
28 果，並按被告就系爭房地之所有權應有部分比例計算，自應
29 由原告補償被告248萬9,103元【計算式： $(44,977,490 \times 1/4)$
30 $-8,755,270 = 2,489,103$ ，不滿1元部分四捨五入】，爰命原
31 告補償被告如主文第2項所示金額。

01 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，請
02 求合併分割系爭房地，並以金錢補償被告，於法有據，爰判
03 決如主文第1、2項所示。

04 七、又按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
07 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
08 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
09 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換
10 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
11 得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依原
12 應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第3
13 項所示，附此敘明。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。

17 九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80
18 條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
20 民事第一庭 法 官 金芸欣

21 正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
23 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
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
27 書記官 蔡語珊

28 附表：

29

編號	種類	坐落	面積（平方公尺）	分割前所有權應有部分	分割方式
1	建物	屏東縣○○鎮○○○段000○號	門牌同鎮太平路58號：134.10 屋頂房屋：16.71 屋頂涼棚：67.05	許宗坤4分之3 許莉莉4分之1	分歸許宗坤取得 （權利範圍1/1）
2	建物	屏東縣○○鎮○○○段000○號	門牌同鎮太平路56號：258.5 屋頂突出物：4.11	同上	分歸許宗坤取得 （權利範圍1/1）

(續上頁)

01

			屋前騎樓、營業空間：88.99 屋頂涼棚：129.25		
3	土地	屏東縣○○鎮○○○段000地號	152.95	同上	分歸許宗坤取得 (權利範圍1/1)
4	土地	屏東縣○○鎮○○○段000地號	53.48	同上	分歸許宗坤取得 (權利範圍1/1)
5	建物	屏東縣○○鎮○○○段000○號	門牌同鎮太平路19之8號：48.68 屋頂突出物：3.71 屋頂涼棚：24.34	同上	分歸許莉莉取得 (權利範圍1/1)
6	土地	屏東縣○○鎮○○○段000地號	26.77	同上	分歸許莉莉取得 (權利範圍1/1)
7	土地	屏東縣○○鎮○○○段000地號	55.08	同上	分歸許莉莉取得 (權利範圍1/1)