臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第352號

原告 黃余貞淑

法定代理人 黃祺惠

被告 李余照美

余萬進

余萬得

上一人

訴訟代理人 余宏邦

被告 陳世吉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告、被告余萬進、余萬得共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應分歸被告余萬得取得，再由被告余萬得按附表二所示之金額補償原告、被告余萬進。

兩造共有如附圖所示編號B之未保存登記建物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○○○000號，稅籍編號：0000000000），應分歸被告余萬得取得。

訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告李余照美、余萬進經合法通知，均未於言詞辯論期

01 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
02 之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 二、原告起訴主張：

04 (一)訴之聲明：

05 1.原告與被告余萬進、余萬得共有坐落臺南市○○區○○段00
06 0地號土地（下稱系爭土地）應予變賣，所得價金由原告與
07 被告余萬進、余萬得按應有部分比例分配。

08 2.兩造共有如附圖所示編號B之未保存登記建物（門牌號碼臺
09 南市○○區○○里○○○○000號，稅籍編號：0000000000
10 0，下稱系爭B建物，與系爭土地合稱系爭房地）應予變賣，
11 所得價金由兩造按應有部分比例分配。

12 (二)系爭土地為原告與被告余萬進、余萬得所共有，坐落於系爭
13 土地上之系爭B建物則為兩造所共有，應有部分如附表一所
14 示，系爭房地並無不能分割之約定，亦無因使用目的不能分
15 割之情形。系爭土地之使用分區屬鄉村區乙種建築用地，面
16 積為296.5平方公尺，若採原物分割，應有部分較小之原告
17 與被告余萬進可分得之面積僅各29.65平方公尺，勢必造成
18 無法建築使用之畸零地，嚴重影響系爭土地之利用與經濟效
19 益；又系爭B建物已部分毀損，亦不適合採原物分割，故原
20 告主張將系爭房地變賣，賣得之價金由兩造按應有部分比例
21 分配之，較為恰當。爰依民法第824條第2項第2款規定，請
22 求變價分割系爭房地。

23 三、被告方面：

24 (一)被告余萬得：

25 系爭B建物為祖先所遺留，而坐落系爭土地及同段757地號土
26 地上如附圖所示編號A之未保存登記建物（門牌號碼臺南市
27 ○○區○○里○○○○000號，稅籍編號：00000000000，下
28 稱系爭A建物），則係被告余萬得、余萬進所共有（應有部
29 分各2分之1）。系爭A建物係作為祭祀祖先之場所，被告余
30 萬得為保有系爭A建物得以繼續祭祀祖先，已於原告起訴前
31 陸續向其他共有人購買系爭土地之應有部分，現已持有系爭

01 土地應有部分10分之8。鑑於系爭A建物現況保存良好，被告
02 余萬得係以系爭A建物祭祀祖先，且持有系爭A建物應有部分
03 2分之1，而原告與被告余萬進僅各持有系爭土地應有部分10
04 分之1，其等應有部分面積僅各為29.65平方公尺，難以供建
05 屋使用，及其他共有人亦同意變價分割系爭土地，故主張將
06 系爭土地全部分歸被告余萬得取得，並由被告余萬得按附表
07 二所示之金額補償原告與被告余萬進，為最適宜之分割方
08 案。另系爭B建物業已傾頹，荒煙漫草，依實務見解已非屬
09 房屋，難為分割之標的。

10 (二)被告陳世吉則以：沒有意見，請法院依法判決。

11 (三)被告余萬進、李余照美經合法通知，未於言詞辯論期日到
12 場，亦未在最後言詞辯論期日前提出書狀作何聲明或陳述。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不
16 在此限，民事訴訟法第823條第1項定有明文。查本件系爭土
17 地面積296.5平方公尺，為乙種建築用地，為被告黃余貞
18 淑、余萬進、余萬得所共有；系爭B建物為土竹木石磚造之
19 建物，稅籍編號為00000000000，門牌號碼係臺南市○○區
20 ○○里○○○○000號，為被告5人所共有，系爭房地應有部
21 分如附表一所示，無因物之使用目的不能分割等情，有系爭
22 土地登記第一類謄本、系爭B建物房屋稅籍資料查復表、稅
23 籍證明書、房屋平面圖在卷可參（調解卷第57-61、79-81
24 頁、本院卷第147-157頁）。又兩造並無訂立契約約定有不
25 分割之期限，且無法協議分割，故原告就兩造共有之系爭房
26 地提起分割共有物之訴，應屬有據。

27 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
28 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
29 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
30 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
31 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有

01 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
02 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
03 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
04 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1至
05 3項分別定有明文。再按分割共有物，究以原物分割或變價
06 分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
07 束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及
08 全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第20
09 58號民事判決意旨參照）。又法院以原物為分配時，如共有
10 人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。固為
11 民法第824條第3項所明定。惟所謂金錢補償，係指依原物市
12 場交易之價格予以補償而言（最高法院73年度台上第1014號
13 民事判決意旨參照）。

14 (三)查系爭土地上坐落系爭A建物、系爭B建物，系爭A建物係一
15 層之木石磚造平房，為被告余萬進、余萬得所共有，應有部
16 分各2分之1，門牌號碼亦為臺南市○○區○○里○○○○00
17 0號，坐落在系爭土地上之面積為139.26平方公尺，部分坐
18 落同段757地號土地上之面積為25.16平方公尺；系爭B建物
19 目前為屋頂塌陷之無法遮避風雨之廢棄平房，坐落在系爭土
20 地上之面積約45.47平方公尺等情，經本院會同原告、被告
21 余萬得及臺南市新化地政事務所人員至現場勘驗明確，製有
22 勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖即附圖在卷可佐（本
23 院卷第29-51頁），復有系爭A建物房屋稅籍證明書、平面
24 圖、稅籍資料查復表附卷可參（本院卷第187-193頁），堪
25 信屬實。

26 (四)本院審酌被告余萬得擁有系爭土地應有部分多達10分之8，
27 且其上坐落其與被告余萬進共有之系爭A建物，故將系爭房
28 地分歸被告余萬得所有，再由其以金錢補償其餘共有人，系
29 爭A建物得以保存無須拆除，應符合系爭房地分割之經濟效
30 用並兼顧共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方
31 法。至原告主張變價分割之方案，可能造成系爭A建物日後

01 遭拆除，損害系爭土地共有人被告余萬進、余萬得之利益，
02 難認係妥適之分割方案。又本件經送長信不動產估價師事務
03 所鑑定之結果，就目前不動產市場概況、價格水準、系爭土
04 地坐落之區域條件、公共設施、交通運輸概況、未來發展趨
05 勢、土地形狀及使用管制為評估，再以建物成本法估算系爭
06 B建物之價值，認系爭土地價值為每平方公尺新臺幣（下
07 同）21,955元（1坪約為72,579元），總價為6,509,658元，
08 系爭B建物價值為零元。倘系爭房地分歸被告余萬得取得，
09 其系爭土地部分應按如附表二所示之金額補償原告、被告余
10 萬進；系爭B建物部分因其價值為零元，故無須補償其餘共
11 有人等情，有該所之不動產估價報告書附卷可參。故被告余
12 萬得分割取得系爭房地所有權，自應按如附表二所示之金額
13 補償原告、被告余萬進。

14 四、綜上所述，系爭房地依其使用目的並非不能分割，共有人間
15 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭
16 房地之面積、坐落位置、現有使用狀況、對外通行問題、分
17 割後之土地利用效益及兩造可獲得之利益等一切情狀，認系
18 爭房地分歸被告余萬得取得，再由其按如附表二所示之金額
19 補償其餘共有人之方式，應為適當、公允之分割方法，爰准
20 予分割系爭房地如主文第1、2項所示。

21 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
22 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
23 論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
26 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

27 附表一：

28 編號	共有人	臺南市○○ 區○○段00 0地號土地	門牌號碼臺南市○○ 區○○里○○○○00 0號未保存登記建物	訴訟費用 分擔比例

(續上頁)

01

		應有部分比 例	(稅籍編號：0000000 0000)	
1	黃余貞淑	10分之1	5分之1	20分之3
2	余萬進	10分之1	5分之1	20分之3
3	余萬得	10分之8	5分之1	2分之1
4	李余照美		5分之1	10分之1
5	陳世吉		5分之1	10分之1

02

附表二：

03

應補償人	余萬得
應受補償人	
黃余貞淑	632,023元
余萬進	632,023元
合計	1,264,046元

04

以上正本證明與原本無異。

05

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上

06

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

07

廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

08

應一併繳納上訴審裁判費。

09

中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

10

書記官 吳佩芬