

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第17號

原告 謝鎮安

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 鄭啓清

訴訟代理人 鄭偉文

被告 鄭啓發

0000000000000000

鄭啓宏

兼 上二人

訴訟代理人 鄭啓林

上列當事人間請求分割共有物事件，本院柳營簡易庭於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產，其分割方法如附表二所示。

二、被告各應補償原告如附表二所示之金額。

三、訴訟費用由兩造按如附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國112年7月25日經拍賣程序取得如附表一所示臺南市○○區○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）及門牌號碼臺南市○○區○○○000號未辦理保存登記之一層樓建物（下稱系爭建物；上開土地建物下合稱系爭房地）之應有部分各5分之1，系爭房地現由兩造共有（兩造應有部分均各5分之1），未定有不分割之期限，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟兩造無法達成分割之協議；而系爭土地，使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，面積339平方公尺；系爭建物係為1層樓土竹造建物，樓層面積72.02平方公尺、雨遮部分29.83平方公尺，如採原物分割方式平均分配予各共有人，則各共有人所得面積甚小，並無

01 法各自申請建築，且室內既有管線、電路、排水系統等配
02 置，亦無法滿足分割後各別住戶之使用，有害於各自日常使
03 用，並減損經濟利益利用價值，現實上如採原物分割，對各
04 共有人均屬不利，是系爭房地如採變賣方式分割，而以價金
05 平均分配予各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方
06 式，亦最為公平，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2
07 項第2款規定，請求變價分割系爭房地。

08 (二)並聲明：兩造共有之系爭房地，請求准予變價分割，所得價
09 金由兩造依如附表一所示應有部分比例分配之。

10 二、被告答辯：不同意依原告請求變價分割，被告4人願就系爭
11 房地均維持共有並願意補償原告（即如附表二所示方案）等
12 語。

13 三、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訂有不分割之期限者，不
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張兩造
17 共有系爭房地，應有部分均各5分之1，兩造就系爭房地未定
18 有不分割之期限，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之
19 情形，惟兩造無法協議分割等情，業據原告提出系爭土地之
20 登記第一類謄本、地籍圖謄本、本院不動產權利移轉證書、
21 現況照片、臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、google
22 地圖為證（營司簡調字卷第25至29、39至41頁，營簡字卷第
23 67至89頁），且有臺南市政府財政稅務局新營分局113年2月
24 20日南市財營字第1132502225號函暨所附系爭建物之房屋稅
25 籍資料查復表、房屋稅113年課稅明細表、房屋平面圖附卷
26 可參（營簡字卷第35至47頁），並經本院調取本院111年度
27 司執字第67495號民事執行卷宗核閱屬實，復為被告4人所不
28 爭執，是依本院調查證據之結果，堪信原告上開主張為真
29 實。

30 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
31 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命

01 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
02 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以
03 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
04 物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項分
05 別定有明文。又法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有
06 人之意願、利害關係、共有物之性質、使用現況、利用價值、
07 分割後之經濟效用及全體共有人之公平利益等，本於裁量權
08 而為適當之分配。又法院裁判分割時，原則上應採行原物分
09 配於各共有人之方式，如以原物分配有事實上或法律上困
10 難，始得採行變價分割之方式。經查，系爭建物坐落於系爭
11 土地西側，西臨南89鄉道，東臨產業道路；據被告鄭啓林所
12 稱，系爭建物平時係供被告4人放置農具及休憩使用，家人
13 逢年過節會回來居住等語，有本院勘驗筆錄、勘驗照片、地
14 籍圖附卷可參（營簡字卷第229至237頁），本院審酌系爭房
15 地之性質、被告4人就系爭房地之使用現況，及被告4人有意
16 願分得系爭房地並維持共有，以便維持其等就系爭房地之現
17 有用途，暨原告無意願以原物分配方式分得系爭房地等情，
18 兼衡系爭房地並無不能採原物分割之情事，亦未受法律限制
19 而不得為原物分割，自不得遽採變價方式為分割，爰認採被
20 告4人所提出如附表二所示之分割方案，應符合系爭房地之
21 經濟效用及全體共有人之利益，應屬適宜、公允之分割方
22 法，爰判決如主文第1項所示。

23 (三)又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
24 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
25 有明文。經查，原告並未分得系爭房地，被告4人自應補償
26 原告，而系爭土地、系爭建物分歸被告4人取得後，原告未
27 受分配之價值分別為650,880元、24,944元，被告4人各應補
28 償原告之金額為162,720元、6,236元，業經政譽不動產估價
29 師事務所鑑定在案，有該所113年9月9日113譽南行字第1130
30 6051003號函暨所附不動產估價報告書在卷可稽（訴字卷第3
31 35頁、外放卷），本院審酌上開鑑價報告係由具有不動產估

價之專業知識者所製作，參酌各項影響價格因素而為估價，應可採信，是本院認應由被告4人各補償原告162,720元、6,236元，爰判決如主文第2項所示。

四、末按因共有物分割、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。本件乃分割共有物訴訟，共有物分割方法係考量全體共有人利益所定，兩造均同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，應認訴訟費用由兩造依應有部分比例為負擔，較為適當，爰諭知如主文第3項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項本文。

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
法 官 吳彥慧

（得上訴）

附表一：

編號	不動產	兩造應有部分 （即訴訟費用負擔比例）
0	臺南市○○區○○段0000000地號土地（面積339平方公尺）	均各5分之1
0	門牌號碼臺南市○○區○○○000號未辦理保存登記之一層樓建物（坐落於臺南市○○區○○段0000000○0000000○0000000地號土地上）	均各5分之1

附表二：

編號	分割標的	分割方法	被告各應補償原告之金額
----	------	------	-------------

0	如附表一編號1所示臺南市○○區○○段0000000地號土地	分歸被告鄭啓清、鄭啓發、鄭啓宏、鄭啓林取得，由其等維持共有（應有部分各4分之1）	被告鄭啓清、鄭啓發、鄭啓宏、鄭啓林各應補償原告新臺幣162,720元。
0	如附表一編號2所示門牌號碼臺南市○○區○○○000號未辦理保存登記之一層樓建物	分歸被告鄭啓清、鄭啓發、鄭啓宏、鄭啓林取得，由其等維持共有（應有部分各4分之1）	被告鄭啓清、鄭啓發、鄭啓宏、鄭啓林各應補償原告新臺幣6,236元。