

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3464號

原告 邱淑苑 住○○市○○區○○路0段000號

訴訟代理人 鄭中睿律師

被告 黃宥喆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有臺中市○○區○○段00000地號土地及其上同段315建號建物(門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋)應歸由被告單獨所有。被告並應補償原告新臺幣1,287萬6,828元。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：臺中市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)及其上同段315建號建物(門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產)為兩造共有，應有部分各2分之1，並無不能分割之情事，亦未定有分割之期限，兩造經協議分割未果。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，求為將系爭不動產以變價方式分割，並依應有部分比例以價金分配於兩造之判決。

二、被告則以：系爭不動產為伊外祖母籌措頭期款購入，以供全家在臺中居住使用，並登記於訴外人即伊母親孫娟名下。嗣因孫娟意外死亡，故由伊與訴外人即伊弟黃衍喆繼承應有部分各2分之1。訴外人即伊父黃安全於民國90年9月28日與原告結婚，因黃衍喆於105年4月1日死亡，由黃安全繼承黃衍喆上開應有部分2分之1，並於108年10月24日贈與予原告。原告於黃安全死亡後，曾承諾如伊同意改由原告領取黃安全遺屬年金，願意並保證將受贈之系爭不動產應有部分2分之1歸還予伊(下稱系爭承諾)，卻未依約履行。伊認為系爭不動產依系爭承諾不能分割，或應原物分配予伊，由伊無償取得

01 或以價金新臺幣(下同)500萬元補償原告等語，資為抗辯。
02 並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
05 能分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限，民法第82
06 3條第1項定有明文。查：

07 1.系爭土地上坐落系爭房屋，兩造為系爭不動產之共有人，應
08 有部分各為2分之1乙節，有系爭不動產第一類登記謄本可查
09 (本院卷41至43頁)。又系爭土地之土地使用分區為第二種
10 住宅區，依照現行土地使用分區管制要點規定，未訂有最小
11 建築基地規模之限制乙情，亦有臺中市政府都市發展局113
12 年1月24日中市都建字第1130008926號函可佐(本院卷第37至
13 38頁)，可知系爭不動產並無法定不可分割或最小分割面積
14 之限制。又兩造間就系爭不動產無不能分割之協議，復未能
15 達成分割協議，是揆諸前揭規定及說明，原告訴請裁判分割
16 系爭不動產，即屬有據。

17 2.被告雖抗辯兩造間存在系爭承諾，故系爭不動產應依系爭承
18 諾分割或有不能分割之協議，或已達分割協議等語。然所謂
19 因物之使用目的不能分割係指共有物繼續供他物之用，而為
20 其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，
21 本件系爭不動產倘為分割，並無上開造成他物之利用或使用
22 目的不能完成之情形。另縱認系爭承諾屬實，觀諸系爭承諾
23 約定內容乃原告同意於取得黃安全之遺屬年金後，移轉其所
24 有系爭不動產應有部分2分之1予被告作為對價，核其性質乃
25 兩造關於上開應有部分移轉之約定，實屬被告得否依系爭承
26 諾請求原告移轉之問題，尚非已協議系爭不動產之分割方式
27 或以契約訂有不分割之期限。是被告所辯，並無可採。

28 (二)分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，
29 將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共有人中有
30 未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
31 之，民法第824條第2項第1款、第3項各有明文。次法院定共

01 有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有
02 物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值
03 及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟
04 原則下，為適當之決定，不受共有人所主張分割方法之拘
05 束。查：

06 1.系爭土地為系爭房屋坐落之基地，面積僅有78平方公尺，系
07 爭房屋總面積為199.88平方公尺，為3層建物，內部相連僅
08 有單一出入口等情，為兩造所不爭執(本院卷第144頁)，並
09 有系爭不動產登記第一類謄本可稽(本院卷第41至43頁)，可
10 見系爭土地與其上坐落房屋二者間，具有整體使用之不可分
11 離關係，倘系爭房屋與系爭土地所有權分離而為移轉，將衍
12 生後續更加複雜之法律問題，自應合併為分割考量。又系爭
13 房屋其內部均互相連通，僅得由一樓出入，顯見系爭不動產
14 無法以原物方式平均分配於各共有人取得。倘將系爭不動產
15 全部分歸由共有人一方單獨取得，並由其以金錢補償另一共
16 有人，除可使系爭土地與其上地上物權利紛爭歸於同一，致
17 法律關係趨向單純，亦能兼顧不動產使用上之完整與經濟利
18 益，發揮最大之利用價值，應屬合適之分割方法。

19 2.審以黃安全與孫娟為被告、黃衍喆之父母，系爭不動產於74
20 年8月3日登記為孫娟所有，於87年12月2日孫娟死亡後由被
21 告與黃衍喆繼承，應有部分各2分之1。黃安全於90年9月28
22 日與原告結婚，而在黃衍喆於105年4月1日死亡後，由黃安
23 全繼承黃衍喆之應有部分2分之1，並於108年10月24日以贈
24 與為登記原因，移轉登記予原告一節，為兩造所不爭執(本
25 院卷第143至144頁)；黃安全因工作調派需要，致被告一家
26 從雲林遷入臺中，故由被告外祖母提供購買系爭不動產之頭
27 期款，並登記為孫娟所有，孫娟死亡後，系爭不動產乃應其
28 外祖母要求而登記於被告、黃衍喆名下。被告自幼即在系爭
29 不動產成長等情，亦為被告自陳在卷(本院卷第55至57頁)，
30 故考量兩造取得系爭不動產應有部分之緣由與過程，及各自
31 對於系爭不動產之情感依附因素與獲得原物分配之意願(本

01 院卷第281頁)，本院認將系爭不動產全部分配於被告單獨所
02 有，並由其以金錢補償原告，較為妥適。

03 3.至原告主張應優先考量變價分割方案部分，考諸分割共有物
04 應以原物分配為原則，如有事實或法律上之困難，應考量得
05 否依民法第824條第2項至第4項部分原物分割之方式進行分
06 割，變價分割（價金分配）為劣後之選擇（最高法院111年度
07 台上字第1353號判決意旨參照）。本件系爭不動產既得以原
08 物分配方式分割，保留系爭不動產之存續價值，減少變價程
09 序之煩冗，以維護全體共有人之利益，實無事實或法律上之
10 困難而須予以變價分割。故其主張，要非可取。

11 (三)以原物為分配時，如共有人不能按其應有部分受分配者，得
12 以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。

13 1.經本院囑託京瑞不動產估價師聯合事務所（下稱京瑞事務
14 所）鑑定系爭不動產以原物單獨分配予被告，系爭不動產之
15 價值與應補償原告金額之結果，系爭不動產價值為2,575萬
16 3,656元，單獨分配由被告取得，按應有部分比例補償原告
17 之金額為1,287萬6,828元，有京瑞事務所113年7月18日檢送
18 之鑑定報告書可稽（外放卷，下稱系爭報告書）。觀諸系爭
19 報告書內容，可見鑑定機關綜合一般因素、不動產市場概
20 況、區域因素、個別因素、最有效使用分析，而以比較法、
21 收益法、成本法估價方式，以其他鄰近不動產為比較標的，
22 並視比較標的之情況、價格、區域、個別因素等調整參考百
23 分比。堪認系爭報告書已就鑑定分析過程詳細說明，鑑定結
24 果應堪採信。

25 2.被告雖抗辯系爭報告書選擇之標的所在樓層、屋齡、地理環
26 境等方面，與系爭不動產有所差異；系爭不動產實際能產生
27 之租金收益，依原告每月出租系爭不動產所獲得之收益僅有
28 2萬5,000元至2萬7,000元，與系爭報告書鑑定之5萬3,063元
29 差距過大；依網路平台大數據房價查詢結果，系爭不動產估
30 得價值約1,714萬元至1,885萬元間，系爭報告書鑑定之價值
31 過高。且原告已依系爭承諾取得領取遺屬年金之利益，無須

01 找補等語。然：

02 (1)比較法係選擇與系爭不動產條件相似之標的為比較對象，並
03 依照價格進行情況與日期調整，且會分析系爭不動產與比較
04 標的間之區域因素與個別因素差異，求取調整率或調整額
05 (系爭報告書第19頁)，則鑑定機關基於其專業考量，選取土
06 地、建物面積與使用分區、臨路情況等條件與系爭不動產相
07 近之標的，並依照個別因素微調百分率，要無選取標的物偏
08 差之問題。至被告自行提出之比較標的，僅為其自行主觀認
09 定較為接近之標的，然該標的之土地、建物面積顯大於系爭
10 不動產與系爭報告書之比較標的，亦非如被告所陳條件較為
11 接近之標的，自不能反論系爭報告書抉擇比較標的有何錯
12 誤。

13 (2)收益法係採直接資本化法，就系爭不動產未來平均一年期間
14 之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算
15 勘估標的之價格(系爭報告書第19至20頁)。系爭報告書以訪
16 查當地區域類似不動產之合理租金水準與不動產價值，並確
17 認區域空置率及費用率，進而推估類似不動產合理收益資本
18 化率後，考量流通性、風險性、增值性及管理難易程度決定
19 系爭不動產合理收益資本化率，並非僅就系爭不動產現行出
20 租收入之單一因素決定上開收益資本化率。且依被告所述，
21 原告出租價格近20年幾乎未調漲(本院卷第284頁)，亦不能
22 反應系爭不動產市場出租之實際行情，故被告抗辯，並無可
23 採。

24 (3)至其查詢之網路平台大數據房價結果，亦僅為該平台業者統
25 整歸納區域價格行情，可見其成交價格乃基於該區域不動產
26 平均價格進行初估，並未就特定標的依照相關不動產價格評
27 估方法進行估價，缺乏特定、精細比較與調整機制，自不能
28 作為認定系爭報告書高估之依據。另分割共有物之補償係基
29 於分配後價值應與共有人按原先應有部分比例換算之價值相
30 等原則，若其所分得部分與應分得之價值不相當，即有補償
31 之問題。系爭承諾既與系爭不動產之分割無涉，則原告是否

01 因系爭承諾受有一定對價，而未履行該系爭承諾致被告受有
02 一定損害，核屬別一問題，並不因此使被告無須依照共有物
03 分割結果補償原告，併此指明。

04 3.準此，依上開鑑定價值計算兩造原應有部分比例應分得之價
05 值後，揆之前揭規定及說明，即應由被告補償未受原物分配
06 之原告，故被告應補償原告1,287萬6,828元。

07 四、綜上所述，原告主張依民法第823條第1項、第824條第2項規
08 定，訴請判決分割兩造共有之系爭不動產，為有理由，爰判
09 決命將系爭不動產以如主文第1項所示方法分割及為金錢補
10 償。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
12 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
13 此敘明。

14 六、分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方
15 法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，
16 並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴
17 之當事人負擔，顯然有欠公平。是本院酌量本件情形，依民
18 事訴訟法第80條之1規定，認訴訟費用應由兩造按應有部分
19 比例各2分之1負擔。

20 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

22 民事第二庭 法官 鍾宇嫣

23 (本件原定於113年10月3日宣判，惟該日因颱風假停止上班，順
24 延於開始上班後首日宣判)

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕
27 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

29 書記官 林政佑

