

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第271號

原告 星二租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

訴訟代理人 林懿君律師

被告 鄭永春

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴 龍律師

唐世韜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一之土地與建物，應予變賣，所得價金由兩造按附表一所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由原告負擔1/2，其餘由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張

兩造為附表一之臺南市○市區○○○段000000000地號、同段0000-000 建號（下合稱【系爭房地】）共有人，系爭土地並無民法第823條規定之因法令、物之使用目的、契約訂定不分割期限等之不得分割共有物事由，而系爭房地為透天建物，兩造持分比例均為1/2，如將系爭房地以原物分割由兩造均得，除使用範圍縮小外，因無獨立出入門戶且空間使用上亦有困難與不便，而損於系爭房地之實用性及完整性。前經原告與被告洽商分割方式，未能達成協議，爰依民法第824條第2項第2款規定請求：變賣系爭房地，以價金分配於兩造。

二、被告答辯

系爭房地現由被告使用中，請求能以民法第824條第3項規

01 定之將原告持分歸由被告所有並由被告補償原告持分價格。
02 另因系爭房地設定最高限額抵押，原告前手謝永立應負擔半
03 額擔保額，且原告與謝永立就系爭房地尾款亦將謝永立應負
04 擔擔保額於價金扣除，而該最高限額抵押權現有借貸餘額為
05 新台幣（下同）600 萬元，是於估算被告補償原告持分金額
06 時應依該借貸餘額計算原告持分應負擔保額而扣除該部分之
07 金額。爰聲明：以原物分割方式將系爭房地分配與被告並由
08 被告就原告持分為金錢補償。

09 三、本院判斷

10 (一)原告主張之事實，經原告提出地籍圖謄本、土地第一類登記
11 謄本、戶籍謄本、原告與謝永立買賣契約等為證，是原告主
12 張之共有關係為真正。

13 (二)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

14 1.按分割共有物之訴，法院就民法第824 條第2 至4 項規定之
15 分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符
16 合實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故
17 法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用
18 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情
19 或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之
20 分割方法。

21 2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因
22 共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有
23 人得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活
24 等），與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金
25 方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定，應以原物
26 分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有
27 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物
28 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償
29 （原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後
30 各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部
31 分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值

01 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或
02 其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價
03 金分配）為劣後之選擇（最高法院111 年度台上字第1353號
04 判決要旨參照）。

05 3.於以原物分配（含兼以金錢為補償）擇定分割方案時，另應
06 注意以下事項：

07 (1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之
08 分割限制。

09 (2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割
10 共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使
11 對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

12 (3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土
13 地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之
14 共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限
15 度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達
16 成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達
17 成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方
18 式為分割。

19 (三)本件採取原告方案之理由

20 1.本件系爭房地為四層透天建物，依該建物構造，如以原物均
21 分於兩造，將造成該建物使用上不便，是本件分割方式宜以
22 將系爭房地歸由一造所有並補償另造持分、或將系爭房地以
23 變價分配方式為分割（於變價拍賣過程中，如共有人有意取
24 得共有物，仍可參與競標買受或於拍定後行使其優先購買
25 權）。

26 2.本件經被告聲請鑑價由本院囑託不動產估價師事務所進行估
27 價（含考量最高限額抵押權與貸款餘額），其結果如附表二
28 所載，依該鑑價結果，如由被告取得系爭房地，則被告應補
29 償原告持分金額為662 萬2592元（已扣除房貸餘額。如未扣
30 除房貸餘額為962 萬2592元，即將房貸餘額半額300 萬元加
31 回計算，依該加回計算結果，系爭房地之總價為1924萬5184

01 元)。

02 3.然依原告與謝永立買賣契約，謝永立持分含加計應分擔抵押
03 權之賣價為670萬元(系爭房地依此比例計算總價為1340萬
04 元)，參照估價鑑定之系爭房地鄰近3件比較標的價格(三
05 或四樓透天建物，交易日期111.02、111.09、112.10，房
06 地總價1220萬元〈土地114.31m²〉、2920萬元〈土地492
07 m²〉、1200萬元〈土地139m²〉，依比較標的房地資料，依
08 建物成本試算法、土地依日期因素調整等加權算定系爭房地
09 土地總價895萬3900元、建物總價1029萬1284元，房地合計
10 總價1924萬5184元)、1件比較標的租金(111.12月租金
11 為18000元/月)，本件鑑價結果(系爭房地總價)除有高於
12 比較標的價格外，另更高於原告與謝永立買賣契約價格，而
13 依估價鑑定書內容似未將該次買賣交易列入估價比較內，亦
14 未說明未考慮該次交易價格理由。

15 4.依上開事證，考量兩造利益，本件認以變價分割方式應可較
16 能得出正確市場價格，並無礙雙方利益，爰命以變價分割方
17 式為分割。

18 四、訴訟費用

19 (一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分
20 割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無
21 敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就
22 訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥
23 適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下(例如特
24 定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸
25 責於該特定當事人)，應依共有人持分定訴訟費用負擔。

26 (二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平
27 之情形，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條規定，命兩造
28 按依其就系爭房地持分比例負擔訴訟費用(兩造就房地持分
29 均各為1/2，合計結果比例為1/2)。

30 五、結論，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項，判決如主
31 文。

附表：兩造共有土地建物								
土地：新市區○○○段000000000地號（面積：229m ² ）								
	登記 次序	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	持分面積 (m ²)	本件訴訟費用負擔比例
	2	鄭永春	105.05.13	105.04.08	分割繼承	1/2	114.5	1/2
	4	星二租賃股份 有限公司	111.11.015	111.10.08	買賣	1/2	114.5	1/2
建物：新市區○○○段000000000○號								
	登記 次序	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	持分面積 (m ²)	本件訴訟費用負擔比例
	2	鄭永春	105.05.13	105.04.08	分割繼承	1/2	114.5	1/2
	4	星二租賃股份 有限公司	111.11.015	111.10.08	買賣	1/2	114.5	1/2
<p>【土地／建物：最高限額抵押權登記】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 登記日：107.12.03 · 權利人：臺南市仁德區農會 · 擔保債權總金額：新台幣840萬元（擔保債權確定日：137.11.28） · 共同擔保不動產：0000-0000地號（1/1） 0000-0000建號（1/1） 								
<p>【星二租賃股份有限公司與謝永立111.10.28買賣契約要旨】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 買賣標的：謝永立上開房地持分 買賣總價：新台幣670萬元 · 付款約定：簽約款：新台幣 30萬元 尾款：新台幣640萬元（實付140萬元） · 尾款特約： <ul style="list-style-type: none"> 一賣方向買方保證本件買賣標的於出售前，賣方已與其他共有人達成分管之協議，是賣方本可事實上點交本件買賣標的之佔有使用與買方，但因賣方尚有使用本件買賣標的之需要，故賣方於出售後欲向買方承租本件買賣標的，每月租金為新台幣29,500元整，租期預計為2年。 二有關前條賣方售後回租之約定，賣方切結如因他共有人針對分管契約、共物之使用有爭執而導致賣方於租賃期間內使用本買賣標的有所困擾甚或無法使用者，賣方應自行承擔，與買方無涉。 三尾款給付方式雙方另行約定如下：因本件買賣標的存有台南市仁德區農會第一順位最高限額抵押貸款，設定金額為新台幣840萬元整。賣方無法提供房貸餘額證明，故計算該房餘額雙方同意最高限額抵押債務額新台幣840萬元整。（如有餘額證明，以餘額證明為準）但因賣方僅係本件買賣標的權利範圍1/2之所有權人。故賣方應分攤之抵押債務餘額為上開現欠餘額之1/2（依賣方持有權利範圍），此部份金額由買方『承接』該抵押貸款清償責任代替尾款之給付。 四於本件買賣標的所有權移轉登記完成後，由買方以前條尾款給付與認定金額和除上述承接抵押債務之金額差額後再行支付賣方（即新台幣140萬元整）。支付完畢後，本件買賣之價款即告付迄結清確認，買方不論該承接之貸款何時實際清償予銀行，買方均已無任何付款責任未盡；賣方不得以任何理由向買方主張任何權利或請求。惟買方爾後實際清償抵押貸款時，實際清償之金額如低於或高於賣方簽定本約時聲明現欠之餘額金額時，其差額仍應找補給付予雙方；但雙方不得主張遲延或任何補償。 五承前條，倘若賣方提供經驗證後正確之房貸餘額證明，則買方再將差額款匯予賣方。 六本買賣標的物出售後，賣方將負擔房地合一所得稅金，地政去及買方已清楚告知賣方，賣方亦清楚知悉有該項稅金，賣方應自行負擔該稅金，並應於登記完畢後自行申報並完成繳納。日後，不得在以此對賣方或承辦地政去有任何主張或指控未告知有該項稅金之情形 								

04

附表二：郭厚村不動產估價師事務所113.06.01不動產估價報告書案號 AN0000000-0號									
	分配人	持分面積 (m ²)	權利範圍價值 (A)	分配範圍	分配 比例	分配面積 (m ²)	分配位置價值 (B)	面積增減 (m ²)	差額(C) 計算式：C = B - A
	鄭永春	185.30	6,622,592	房地全部	1/1	370.59	13,245,184	+185.30	+6,622,592
	星二租賃股份	185.30	6,622,000	-	0	0	0	-000.30	-6,622,592

(續上頁)

01

有限公司							
備註(不動產估價報告書就上開表格說明)							
<p>【評估價值結論】</p> <p>(一)本案評估之房地價格結論 臺南市○市區○○○○○號(○○○段0000 地號、0000建號)房地總價為19,245,184 元。</p> <p>(二)本案評估扣除房屋抵押擔保金額之房地價格結論 房地總價為19,245,184元，房屋抵押擔保金額為6,000,000元，經扣除房屋抵押擔保金額後之房地總價為13,245,184元。</p> <p>【鑑定分割方案價格結論】</p> <p>(一)權利人鄭永春，分配標的永就84之1號房屋，依權利範圍之價值為6,622,592元，分配後權利範圍之價值為13,245,184元，因分配價值較權利範圍價值增加，應找付新臺幣6,622,592元。</p> <p>(二)權利人星二租賃股份有限公司，未分配房地，依權利範圍之價值為6,622,592元，分配後權利範圍之價值為0元，因分配價值較權利範圍價值減少，應受補新臺幣6,622,592元。</p>							

02

上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

04

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

05

20日內補提上訴理由書(須附繕本)，如委任律師提起上訴者，

06

應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

08

書記官 林怡芳