臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1167號

原　　告　張詠傑

訴訟代理人　林奕翔律師

被　　告　張麗娟　　指定送達：臺南市○區○○路000巷0號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地，及門牌號碼臺南市○○區○○路00巷0號未保存登記建物(即臺南市臺南地政事務所民國113年12月12日土地複丈成果圖所示編號D建物)，分割歸原告取得。

二、就前項分割，原告應補償被告新臺幣1,158,274元。

三、訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：附表所示土地及房屋（下合稱系爭房地，分稱系爭土地、系爭房屋）為兩造共有，各人就系爭房地應有部分如附表所示，兩造就系爭房地未訂有不可分割之約定，亦無不能分割之情事，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求分割系爭房地等語。並聲明：系爭房地由原告取得，並由原告依長信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（下稱系爭鑑價報告書）鑑價結果補償被告新臺幣（下同）1,158,274元（見訴字卷第224頁）。

二、被告則以：我不願意分割，因系爭房地是伊父親之遺產，我不同意原告之分割方案等語置辯。並聲明：原告之訴駁回（見訴字卷第21頁）。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。查：系爭房地為兩造

分別共有，各人應有部分如附表所示；系爭房地並無因使用目的不能分割之情形，有系爭土地登記第一類謄本、臺南市政府財政稅務局臺南分局民國113年9月13日南市財南字第11333226507號函暨系爭房屋稅籍證明書在卷可稽（見調字卷第85頁、訴字卷第51至55頁），各共有人間亦無不得分割之契約，揆諸前開規定，原告起訴請求分割系爭房地，應予准許。

㈡次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823第1項、第824條第3項定有明文。又法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。查：

1.系爭房地為兩造共有，各人應有部分如附表所示；系爭房屋坐落位置、占用面積如臺南市臺南地政事務所113年12月12日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，1樓磚造、2樓搭建石棉瓦，現況由原告出租予承租人居住使用等情，有現場照片、勘驗測量筆錄、系爭土地登記第一類謄本、都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽（見訴字卷第133、155至159、163至165頁、外放之系爭鑑價報告書）。本院審酌系爭房地業已由原告出租他人，並由承租人居住使用，而系爭土地面積122.95平方公尺、系爭房屋1樓面積28.35平方公尺、僅有1個出入口，無法再細分，是本院認將系爭房地全部分歸原告所有，並由原告依系爭鑑價報告書補償被告之分割方案，能使系爭房地所有權單純化，便於利用，有益於系爭房地未來之經濟效益，亦合於共有人全體之利益及公平性，爰判決

如主文第1項。

2.又系爭房地分割如主文第1項所示固屬妥適、公平，但被告有不能按其應有部分受分配之情，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要，而經本院囑託長信不動產估價師聯合事務所，就上開方案為找補金額之鑑定，鑑定結果認系爭房地如分歸原告單獨所有，應由原告補償被告1,158,274元，有系爭鑑價報告書可參，爰依上開鑑定結果定原告之補償金額為以1,158,274元，並判決如主文第2項所示。

四、另按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1項、第401條第1項分別定有明文。查：被告於最後言詞辯論期日固稱伊已將系爭房地之持分移轉登記予伊之兒子等語，惟依首揭條文規定之當事人恆定原則，本院仍應將被告張麗娟列為被告，至被告張麗娟之繼受人若確實繼受被告張麗娟之應有部分，就其繼受部分應為本案判決效力所及，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　　官　王淑惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　16　　日

書 記 官　洪培綺

附表：

編號	系爭房地	所有權人	應有部分比例(即應負擔之訴訟費用比例)
1	臺南市○○區○○段0000地	張詠傑	10分之9

	號土地	張麗娟	10分之1
2	門牌號碼：臺南市◯◯區◯◯路00巷0號房屋	張詠傑	5分之4
		張麗娟	5分之1