

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1202號

原告 劉庭安

訴訟代理人 莊汶樺律師

蔡鈞如律師

林怡君律師

被告 黃勝勤

訴訟代理人 吳森豐律師

吳治諒律師

上一人

複代理人 許念瑜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年6月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○里區○○段000地號土地及其上如附圖
（即臺南市佳里地政事務所民國113年10月7日土地複丈成果圖）
編號A（面積2,012.87平方公尺）、B（面積82.72平方公尺）、C
（面積150.45平方公尺）所示之建物，均分歸原告取得。

原告應補償被告新臺幣肆仟零捌拾陸萬元。

訴訟費用由兩造平均負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國101年7月間共同合資購入臺南市
○里區○○段000地號土地及其上同區段290建號建物（門牌
號碼：臺南市○里區○○里0鄰○○00號之23），並登記為兩
人共有，應有部分各二分之一，並分別作為雙方經營事業之
工廠或倉儲使用。惟因前揭建物本屬未登記工廠，有必要遵
循政府政策及法規規定完成特定工廠登記，以免受停業等不
利處分，申請特定工廠登記須支出多項費用（如：106年施
作消防安全設備工程之工程費用、自109年6月12日完成特定
工廠登記後之定期安檢、特定工廠回饋金繳納等），共有人

01 本應各依其共有比例分擔費用，各筆費用均由原告先行墊
02 付，被告迄今均未分擔繳納，顯有不公，應屬於不當得利，
03 原告多次與被告協商無果，為免兩造因共有系爭不動產反生
04 嫌隙，原告已無維持共有之意願，復委請律師寄發律師函請
05 被告出面商談不動產分割事宜，未能達成共識。兩造就系爭
06 不動產並未訂有不分割契約，系爭不動產亦無依物之使用目
07 的不能分割之情形，爰依民法第823條第1項、第824條第2項
08 第1款起訴請求裁判分割。兩造就系爭不動產之應有部分各
09 為二分之一，後續申請特定工廠登記等程序悉由原告辦理，
10 辦理所生費用亦均由原告繳納、支出，臺南市政府經濟發展
11 局於109年6月12日核准特定工廠登記，是原告投入之金錢、
12 時間、心力成本顯然遠高於被告，原告亦有繼續使用系爭不
13 動產之需求，有意願取得系爭不動產所有權，並以金錢補償
14 被告，以兼顧兩造利益，並達成共有物經濟價值之最大化。
15 並聲明：兩造共有系爭土地及如附圖(即臺南市佳里地政事
16 務所113年10月7日土地複丈成果圖)編號A、B、C所示之建物
17 准予分割，由原告全部取得；原告依系爭不動產鑑價結果補
18 償予被告。

19 二、被告之答辯：被告主張系爭不動產全部分歸被告取得，被告
20 並願以新臺幣(下同)5,500萬元之價格，作為系爭不動產之
21 總價，以計算對原告找補之數額。原告雖有以系爭土地面積
22 全部及其上建物全部，申請以祐旭有限公司名義之特定工廠
23 登記，經臺南市政府經濟發展局核准在案，惟依臺南市政府
24 經濟發展局檢送之申請特定工廠登記資料，其中就建築物所
25 有權人同意書、土地使用同意書上之被告簽名及印文均屬偽
26 造，被告自始未在上開文書簽名及蓋章，原告涉有偽造文書
27 等罪嫌疑，難以前開偽造之不法行為，據以主張其分割方法
28 為適當。114年1月17日德美不動產估價師事務所不動產估價
29 報告書固以「勘估標的屬農地工廠，依委託人提供之資料所
30 示，本案已於民國109年6月9日申請特定工廠登記，惟於估
31 價當時尚未完成土地使用分區變更，本次估價仍視其為農業

01 區之前提下評估之...」（估價報告書第6頁），惟既認系爭
02 不動產屬農地工廠，然卻仍以農業區之價值進行估價，則系
03 爭不動產估價報告書之估價結果，即有與系爭不動產實際價
04 值不相符之情形。系爭不動產估價報告書內容，顯然系爭土
05 地有完成土地使用分區變更之可能；再觀原告於113年12月2
06 6日言詞辯論中表示申請特登完成之後系爭土地之地價稅會
07 調漲五倍云云，顯然系爭土地確有增值之情形，然系爭不動
08 產估價報告書之估價，卻非以系爭土地將來土地使用分區變
09 更後之價值進行估價，顯然其估價並未能反映系爭不動產之
10 實際價值，而有低估實際價值的情形，則倘依原告主張之分
11 割方案，並以系爭不動產估價報告書之估價結果找補，對被
12 告而言難認公平。系爭不動產估價報告書對系爭不動產之價
13 值既有低估，則被告主張將系爭不動產全部分歸被告取得，
14 被告並願以系爭不動產估價報告書評定總價之1.346倍作為
15 計算，即以5,500萬元作為系爭不動產找補數額，對原告亦
16 無不利之情形，而將來系爭不動產是否有減少經濟價值之情
17 形，是否有須付出鉅額改建成本之問題等情，與原告無涉，
18 被告取得系爭不動產後，依法系爭不動產上之特定工廠登記
19 將被廢止，被告亦不冀求取得系爭不動產上之特定工廠登
20 記，則被告主張將系爭不動產全部分歸被告取得，並由被告
21 對原告進行找補之分割方案，應為可採。系爭不動產如以變
22 價分割之方式進行分割，原告尚得主張優先承購權，且執行
23 法院亦有通知優先承買權利人之義務，是並無如原告所稱採
24 用變價分割之方式，系爭不動產原有特定工廠登記即有遭廢
25 止、系爭不動產即有遭強制拆除與停止供水電等明顯不利於
26 系爭不動產經濟價值之情事，而原告主張之分割方案，對被
27 告有不公之處，故倘若認被告前開分割方案不可採，被告主
28 張系爭不動產應以變價分割之方式進行分割，且並無不利系
29 爭不動產價值，應為可採。

30 三、得心證之理由：

31 （一）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。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項亦有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定。分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

(二)查：

- 1.原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分各二分之一；兩造間並未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，有卷附土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本在卷可稽(調字卷第19-26頁)，堪認信實。是系爭不動產法律上無不能分割之限制，原告訴請分割系爭不動產，於法有據。
- 2.又系爭土地面臨鄉道，其餘方向臨他人土地。該土地東南側坐落兩層磚造建物，現為祐旭有限公司作為辦公室及宿舍使用，該建物北側另有一獨立出入口之磚造一層建物，現做為該公司廚房使用。該廚房建物其上另有一鐵皮斜搭建之2

樓，另有樓梯可通往，現未使用。該土地中間北側位置坐落有一鐵皮工廠，現為祐旭有限公司使用，據被告稱該工廠北側部分區域現由其作為倉庫使用即由該工廠北側第二至第三柱子，扣除實驗室的區域。上開工廠有一獨立出入口與前開地上物均未相通等情，有本院113年10月7日勘驗筆錄暨現場照片、臺南市佳里地政事務所113年11月14日所測量字第1130100790號函附土地複丈成果圖在卷可按(訴字卷一第181-183頁)，故此部分事實，亦堪認定。

3.依上，就本院勘驗現場的現況觀之，系爭不動產是由訴外人祐旭有限公司作為辦公室、宿舍、廠房使用，而該公司負責人即為本件原告，且已經申請特定工廠登記獲主管機關核准等情，有臺南市政府經濟發展局113年8月30日南市經工字第1131207327號函及其所附申請書文件、核准函文在卷可參(訴字卷一第69-125頁)。是可知，系爭不動產現確實為原告經營之公司所實際使用甚明。基此，原告主張將系爭不動產分割由其全部取得，應有其理，亦屬就分割標的物最大化其經濟及使用效益的分割方式，可以採納。被告雖稱原告申請工廠的文書偽造其簽名蓋章云云，然觀之被告於本院審理時陳稱：祐旭有限公司有需求，需要工廠登記，對於申請特定工廠，我們當初有講，要申請祐旭有限公司要自己去申請，我是後來才知道需要共同持有人同意等語(訴字卷一第36頁)，可知被告對於申請特定工廠之事係屬事前知情，且其稱要申請要自己去申請等語，語意未臻明確，也可能使資訊接收之人解讀為已經得其同意，另以兩造也有以系爭土地辦理抵押貸款之情，有卷附玉山銀行板橋分行113年9月5日發文字號玉山板橋區域字第1130000005號函附抵押權設定資料可考(訴字卷一第131-141頁)，加以被告也自陳其有在系爭不動產製造機具，甚而出租予外商等語(訴字卷二第35頁)，則被告對於系爭不動產坐落有廠房而申請特定工廠、有以之貸款融資等情，是否於事前並未同意，仍甚有疑，莫可率斷(被告對於設定抵押之事，稱其記憶所及，並未同意等語

01 〈訴字卷一第224頁〉，同樣留下不確定性的可能)。是被告
02 此部分意見，並不影響原告主張之分割方案的妥適及可採。
03 被告雖主張其亦有借用系爭不動產經營複興實業有限公司，
04 部分空間出租予新加坡商台灣摩迪高工程股份有限公司，應
05 將系爭不動產全部由被告取得，並由其補償金錢予原告，或
06 將系爭不動產變價分割等語(訴字卷一第313-343頁)，惟被
07 告自認其僅是借用系爭不動產，且其經營之複興實業有限公
08 司的營業處，也是另登設在佳里區民安里同安寮(訴字卷一
09 第406頁)，可見其與系爭不動產的連結關係，程度質量不若
10 原告，就物之使用的現況情形，仍以原告主張的分割方案，
11 較符合物之經濟效益。至於被告另主張變價分割云云，依民
12 法第824條第2項第2款規定，僅在原物分割顯有困難時，方
13 得以變賣共有物的方式為分割，是被告此見，亦不可採。綜
14 上各論，原告主張將系爭不動產由其全部取得，應屬可採。

15 4.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
16 有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有
17 明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
18 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
19 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
20 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再者，共有物之
21 原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於
22 共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得
23 部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分
24 得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分
25 得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之
26 共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金
27 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本
28 旨。本件依前述分割方法為原物分割，因原告分得系爭不動
29 產之全部，則被告不能按其應有部分為分配，揆諸上開說
30 明，自有以金錢補償之必要。本院經囑託德美不動產估價師
31 事務所，就系爭不動產之價值為鑑定，經該所針對勘估標的

01 綜合考量勘估標的不動產屬性、一般因素、市場概況、區域
02 因素，個別因素，選用比較法、成本法進行鑑定，其推估所
03 得之價值應屬合理，有不動產估價報告書在卷足憑。細閱該
04 該鑑定報告內容，其方法應屬嚴謹，內容詳實客觀有據而得
05 採為共有人間系爭不動產分割後價值補償之依據。被告雖質
06 疑該鑑定之可採性(訴字卷一第410-412頁，卷二第8-9頁)，
07 但德美不動產估價師事務所已就其疑慮有所回覆說明(訴字
08 卷二第25-26頁)；且估價師所為之鑑定，乃是依循其估價專
09 業領域所通用肯認之方法，估價方法本有數種不同選擇(依
10 據為內政部頒布的「不動產估價技術規則」)，各有其著重
11 之處、切重之點，估價師會根據個案標的的不同特性而決其
12 一二採行，既有不同之法，即有不同之景，並無存在毫無偏
13 角的全視角鑑定方式，此乃科學本質使然(不論自然科學或
14 社會科學，都有其極限)，非可指之為瑕。是被告所執之
15 疑，尚不足動搖上開鑑定報告之可信度。準此，本件既由原
16 告取得系爭不動產之全部，則原告應依上開鑑定結果，補償
17 被告40,860,000元。

18 (三)綜上，本院審酌當事人之聲明、應有部分之比例、共有物之
19 客觀情狀、性質及使用現況、整體利益等各因素，堪認系爭
20 土地及其上如附圖(即臺南市佳里地政事務所113年10月7日
21 土地複丈成果圖)編號A、B、C所示之建物均分歸原告取得，
22 並由原告補償被告40,860,000元，應屬適允合理，合乎系爭
23 不動產整體使用經濟效益之方法，爰判決分割系爭不動產如
24 主文第1、2項所示。

25 四、本件事證、心證已臻明確而達於可為裁判之程度，兩造其餘
26 攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不影響本件判
27 決結果，爰不一一論述。

28 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
29 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
30 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
31 本院審酌系爭不動產分割結果，諭知本件訴訟費用之負擔如

主文第3項所示。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
判決如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
民事第一庭 法 官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 7 月 15 日
書記官 彭蜀方