

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第391號

原告 施志昇
訴訟代理人 王朝揚律師
被告 施麗玉

張亞綫

上一人
訴訟代理人 廖宜溱律師
周子康

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000000地號土地及同段959建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號，含增建部分）全部分歸被告張亞綫取得，被告張亞綫並應以如附表二「應受補償金額」欄所示之金錢補償原告、被告施麗玉。
訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○段0000000地號土地及其上同段959建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號，下分別稱系爭土地、房屋，並合稱系爭房地）為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭房地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，惟始終無法協議分割，爰請求裁判合併分割系爭房地；系爭房屋為鋼筋混凝土造2層樓之建物，且建物不能脫離土地而獨立存在，故系爭房地在結構、使用及交易上具不可分性；又系爭房屋尚坐落被告施麗玉單獨所有之臺南市○○區○○段0000000地號土地，且系爭房屋現由

01 被告施麗玉出租他人使用，是倘將系爭房地均分歸被告施麗
02 玉所有，並由被告施麗玉以金錢補償未受分配之原告及被告
03 張亞緹，可使分割後土地與房屋之所有權人合而為一，於整
04 體經濟效用抑或不動產價值提昇均有助益，實為最妥適之分
05 割方案；依現代地政不動產估價師聯合事務所之估價報告書
06 所評估系爭房地評估總值為新臺幣（下同）855萬9,000元，
07 故被告施麗玉應分別補償原告213萬9,750元、被告張亞緹42
08 7萬9,500元，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第
09 1款、第3項、第5項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.
10 兩造共有之系爭房地准予合併分割，並分歸被告施麗玉取得
11 全部；2.被告施麗玉應補償原告213萬9,750元，另補償被告
12 張亞緹427萬9,500元。

13 二、被告部分：

14 （一）被告施麗玉抗辯略以：其不同意購買等語資為抗辯。並聲
15 明：原告之訴駁回。

16 （二）被告張亞緹抗辯略以：同意全部買下來，再依估價報告書
17 之鑑價結果補償原告、被告施麗玉等語資為抗辯。並聲
18 明：原告之訴駁回。

19 三、法院之判斷：

20 （一）各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
22 不在此限。民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房
23 地共有人、應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭房地
24 並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之
25 情形等情，業據提出系爭房地之登記第三類謄本為證（調
26 卷第21至25頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張
27 為真實。

28 （二）共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
29 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
31 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之

01 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為
02 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
03 分配者，得以金錢補償之。共有人相同之數不動產，除法
04 令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第824條第1
05 項、第2項第1款、第3項、第5項分別定有明文。經查，原
06 告主張因系爭房屋尚坐落被告施麗玉單獨所有之臺南市○
07 ○區○○段0000000地號土地，且系爭房屋現由被告施麗
08 玉出租他人使用，故由被告施麗玉取得全部系爭房地，及
09 按估價報告書之價格補償其餘共有人，為妥適之分割方
10 案，惟被告施麗玉陳稱其並無意願取得全部系爭房地、被
11 告張亞綫則陳稱其有意願取得全部系爭房地，並依估價報
12 告書之鑑定價格補償其他共有人，是本院審酌原告、被告
13 施麗玉均無取得原物之意願，及共有物之分割應以原物分
14 配為原則、系爭房地應分歸同一人所有始得避免將來衍生
15 土地使用之糾紛等情，認將系爭房地原物分配與被告張亞
16 綫，再由被告張亞綫金錢補償其他共有人即原告、被告施
17 麗玉之分割方案為可採。

18 (三) 而金錢補償部分，經本院囑託現代地政不動產估價師聯合
19 事務所鑑價，經該所採用比較法、收益法求取勘估標的價
20 格，並考量估價目的、蒐集資料可信度以及價格形成因素
21 之接近程度等因素，考量房地比較價格可信度稍高，收益
22 價格亦具一定參考性，故給予比較價格60%權重、給予收
23 益價格40%權重。最終決定評估總價為855萬9,000元，有
24 該所民國113年10月7日現南估字第1130612168號函及所附
25 估價報告書可憑（外放），本院認該估價師與系爭房地共
26 有人均無利害關係，其所為鑑定係本於中立客觀立場及專
27 業知識而為之，自有相當之憑信性，可作為本件金錢找補
28 之依據。是被告張亞綫應補償原告、被告施麗玉如附表二
29 「應受補償金額」欄所示之金額，爰諭知如主文第1項所
30 示。

31 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴

01 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
02 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
03 件分割因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事人
04 負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造按
05 附表一所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
08 民事第二庭 法 官 丁婉容

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
13 書記官 鄭梅君

14 附表一：

15

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	4分之1	4分之1
2	施麗玉	4分之1	4分之1
3	張亞艇	2分之1	2分之1

16 附表二：

17

編號	共有人	應受補償金額 (新臺幣)
1	施志昇	213萬9,750元
2	施麗玉	213萬9,750元