

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第513號

原告 李偉利
訴訟代理人 賴頡律師
複代理人 陳奕廷律師
被告 李凱利
李麗

共同

訴訟代理人 錢裕國律師
複代理人 吳約貝律師
蘇育民律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產分割由被告李凱利單獨取得，被告李凱利並應給付原告及被告李麗各新臺幣貳佰參拾柒萬玖仟肆佰伍拾元。

訴訟費用由被告李凱利負擔四分之二、被告李麗負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴請求將如附表所示之不動產（房屋部分下稱系爭房屋、與土地部分合稱系爭房地）變價分割，並按兩造應有部分比例分配價金。嗣於本院審理中將上開變價分割之方案列為備

位方案，並提出先位方案為請求將系爭房地分割由被告李凱利或李麗單獨取得，取得者以金錢補償原告及另一人（本院卷第404頁），核屬補充、更正事實上與法律上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造為手足，系爭房地現由兩造依附表所示比例分別共有，系爭房地無不能分割之約定，亦無依物之使用目的不能分割之情況，因兩造未能協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)先位請求將系爭房地分割由李凱利或李麗單獨取得，取得者以金錢補償原告及另一人（補償金額依鑑定結果新臺幣〔下同〕237萬9,450元換算應有部分比例定之）；(二)備位請求將系爭房地變價分割，價金依兩造應有部分比例分配。

二、被告則以：

(一)系爭房屋原為兩造全家共同生活之居所，且兩造母親即訴外人徐蓮雲晚年亦與李凱利相依為命，共同居住在該處；又兩造之兄長即訴外人李鳳麟因已高齡且罹患大腸癌，將搬回系爭房屋與李凱利同住，為免李凱利與李鳳麟流離失所，故同意原告所提「將系爭房地分割由李凱利單獨取得，並由李凱利以金錢補償原告及李麗」之方案。惟系爭房地距離捷運站非近、屋齡亦老舊且年久失修，現價值應不若原告所主張者，故認補償金額以不超過200萬元為適當。

(二)另如認原告得向李凱利請求給付補償金額，因李凱利曾1.於民國84年1月至109年4月間代原告繳納台北市縫紉業職業工會（下稱縫紉工會）勞健保費64萬1,010元、2.於98年1月至99年12月間代原告墊付縫紉工會團體保險費6,080元、3.於85年至86年間代原告前夫即訴外人林明通清償積欠訴外人合作金庫商業銀行之貸款21萬8,251元，原告無法律上原因而受有不當得利，乃以上開不當得利返還請求權與原告得請求李凱利給付之補償金抵銷。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第305至306頁，並依判決論述方

式略為文字修正)：

(一)系爭房地為兩造依附表所示應有部分比例共有。

(二)兩造均同意分割系爭房地。

(三)系爭房地並無因使用目的而不能分割之情，共有人間亦未訂有不分割之期限，兩造迄今未能達成分割系爭房地之協議。

(四)系爭房屋前為兩造母親徐蓮雲於65年間與原屋主承租後與兩造同住，嗣67年徐蓮雲向原屋主購得系爭房屋；待李麗、原告先後於69年、72年搬離系爭房屋後，為李凱利及徐蓮雲同住；後因徐蓮雲過世，兩造及胞兄李鳳麟經協議分割，由李麗繼承系爭房屋應有部分1/4、李凱利繼承3/4，惟李凱利與原告因故涉訟，李凱利乃移轉系爭房屋應有部分1/4予原告；另因李鳳麟罹癌搬回系爭房屋，系爭房屋現為李凱利及李鳳麟同住在內。

(五)李凱利自84年1月起至109年4月止為原告代繳縫紉工會勞健保費，共64萬1,010元。

(六)李凱利自98年1月起至99年12月止為原告代墊縫紉工會團體保險費，共6,080元。

四、得心證之理由：

(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。查系爭房地為兩造依如附表所示應有部分比例共有，兩造間無不分割協議，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造未能就分割方法達成協議等情，為兩造所不爭執，並有卷附土地及建物登記第二類謄本可憑（店司補字卷第11至16頁）。是以，原告請求分割系爭房地，於法有據，應予准許。

(二)系爭房地應分割由李凱利單獨取得，並應給付原告、李麗各237萬9,450元：

1.次按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第824條第2項第1款定有明文。復按定共有物分割

之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平。

2. 本院審酌系爭房屋為4樓大廈之第2層，為鋼筋混凝土造建物乙情，有系爭房屋登記第二類謄本可參（店司補字卷第15頁），倘依兩造之所有權應有部分比例為原物分割，則不僅建物內部難以獨立區隔為經濟利用，且因各共有人分得部分均有進出之需求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，將減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值，是以原物分割於各共有人顯非分割系爭不動產之適當方式。再者，被告亦表明同意原告所提先位分割方案中「將系爭房地分割由李凱利單獨取得，並由李凱利以金錢補償原告及李麗」之部分（本院卷第404頁）；且兩造對於李凱利先後與徐蓮雲、李鳳麟居住在系爭房屋內，迄今已居住逾40年等情，亦不爭執，業經認定如前，則如採取上開分割方案，其餘共有人亦可獲得金錢補償，應不致損及其等利益，並使李凱利免於搬遷清運之勞費，應屬較為便捷經濟之分割方式，因認本件應以將原物分配予李凱利，再由李凱利按原告、李麗應有部分比例以金錢補償之方式分割，較為妥適，並為最符兩造意願、利益、系爭房地實際使用情形、社會經濟效益之分割方法。而系爭房地以原物分割既無事實上或法律上之困難，即不得率為變價分割，故原告所主張之備位變價分割方案，即無足採，併此敘明。

3. 又經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大事務所）鑑定系爭房地之交易市價結果，系爭房地最後決定之估價金額為每坪43萬5,000元、總價951萬7,800元乙情，有該所112年6月8日112宏大聯估字第4741號函暨所附估價報告書可稽（本院卷第147頁，外放估價報告書）。對此鑑定結果，被告稱系爭房屋距離最近之捷運站需步行長達24分鐘、屋齡高達48年且年久失修、鄰近相類似房屋每坪售價僅35萬

2,000元、出租之月租金亦僅約1萬元，估價時亦未考量系爭房屋之漏水折損情事，故系爭房屋之價值應僅為768萬2,000元等語（本院卷第362至363頁）；然影響不動產市價之因素眾多，非可逕以鄰近區域房屋相比擬，且本件評估過程已經估價師親自勘查系爭房屋周圍區域利用情形、系爭房屋內外部現況，並將系爭房屋有漏水，致部分牆壁有壁癌，屋況略差之實際情形亦納入考量，並以比較法評估，依據勘估標的具備之條件及建物因素差異調整核算勘估標的之比較價格為每坪43萬6,000元，復以收益法之直接資本化法評估勘估標的的收益價額為每坪43萬3,000元，最終綜合各項分析，衡量估價目的、不動產種類及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法決定勘估標的之評估價格為總價951萬7,800元、每坪43萬5,000元，其評估結果應屬允妥，應認上述價額並無高估之情；況本件宏大事務所之估價報告書係由專業之不動產估價師鑑價製作，與兩造無任何利害關係，兩造亦未能具體指明該估價報告書究竟有何違背專業知識、論理或經驗法則之違誤，則本院認本件以宏大事務所之該估價報告作為系爭房地市價之參考，自無不當。是以，原告、李麗就系爭房屋之應有部分各為1/4，則李凱利應補償原告、李麗各237萬9,450元（計算式：9,517,800 $\square$ 1/4=2,379,450）。

（三）李凱利所為抵銷抗辯，為不可採：

至李凱利雖以其代原告繳納勞健保費、團體保險費、林明通積欠之貸款等不當得利返還請求權，對原告得請求之補償金債權主張抵銷。惟按請求法院裁判分割共有物事件，係屬形成之訴，此形成判決所形成之法律效果須判決確定時始發生，當事人方取得判決所賦予之權利。故李凱利主張其對原告有上揭不當得利債權存在，姑且不論是否可採，其縱有不當得利債權，然原告既於本件判決確定時，始取得對李凱利之補償金債權，李凱利自不得以其所主張之前揭不當得利債權，與其將來對原告所負之補償金債務為抵銷，是李凱利所

為抵銷抗辯，礙難憑採。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求裁判分割共有物，為有理由，應予准許。本院審酌上情，認以系爭房地採原物分割歸由李凱利取得，並由李凱利給付原告、李麗各237萬9,450元，較為妥適，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物之訴，並已由本院為全體共有人定分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
民事第三庭 法 官 陳冠中

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 3 月 7 日
書記官 劉則顯

附表：

編號	地號／建號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號土地	126.99	(1)李偉利：1/16 (2)李凱利：2/16 (3)李麗：1/16
2	新北市○○區○○段0000○號建物 (1)新北市○○區○○路00巷0號2樓 (2)坐落上開土地	總面積72.34	(1)李偉利：1/4 (2)李凱利：2/4 (3)李麗：1/4