臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第80號

原　　告　李香美
訴訟代理人　陳慧溱
被　　告　李香蘭
訴訟代理人　鄭弘明律師
複代理人　　陳銘傑律師
被　　告　李香君
　　李彥泓
　　李慈惠
上　一　人
訴訟代理人　張司佩

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告李香蘭、李香君共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地、同段26號建號（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號）建物，均分歸被告李香蘭取得，被告李香蘭應依附表一所示金額補償原告、被告李香君。

兩造共有門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號（如附圖所示編號A部分面積55平方公尺）建物，分歸被告李香蘭取得，被告李香蘭應依附表二所示金額補償原告及其他被告。

訴訟費用由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告李彥泓、李慈惠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）及同段26建號、門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號建物（下稱系爭建物）為原告及被告李香蘭、李香君共有，應有部分各3分之1。門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段○○○號未

保存登記建物（下稱未保存登記建物）為李陳碧金所有，李陳碧金於民國108年1月24日死亡，兩造為其繼承人，應繼分比例為原告、被告李香蘭、李香君各4分之1，被告李彥泓、李慈惠各8分之1。兩造對系爭不動產未訂立不分割契約，又無不能分割之情事，惟無法達成協議分割。

㈡系爭建物與未保存登記建物均坐落在系爭土地，且二建物內部多年來均合併作為單一店鋪使用，即俗稱之角間店面，內部1至4樓多年來均打通相連，現為「李老城肉舖店」店面，二建物之2、3、4樓層人士均僅能以一樓大門出入通行，並無獨立通往對外通行之道路或出入口，多年來現實上已打開相連牆壁合併使用，倘採原物分割，將造成各別所有者使用上困難與不便，亦無法發揮整體不動產經濟上利用價值，必將導致系爭不動產原有經濟價值嚴重減損，不利兩造，更徒增法律關係複雜化。為此主張合併變價分割，將可使土地及建物產權歸於一致合併使用利用，有利土地及建物使用及處分，除得維護系爭房地角間店面完整性，避免降低其固有經濟利用價值外，且經公開拍賣程序，第三人及各共有人皆可應買，藉良性公平競價結果，各共有人能分配之金額可能因而增加，難謂顯不利各共有人。再者，變賣之方式非僅限於聲請法院拍賣，亦得經兩造合意委託變賣，依市場行情決定系爭房地價值，變賣後分配價金，且縱執行法院所拍賣金額可能較低，然兩造仍得即時應買或行使優先承買權，如此不僅使系爭不動產發揮最高經濟上利用價值，保持完整利用性，對兩造均屬有利，且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受之機會，對兩造而言，實屬公平。如分割予被告李香蘭取得，應按鑑定結果乘以1.9倍之市價補償其他共有人等語。並聲明：請求判決變價分割系爭土地及建物。

三、被告方面：

㈠被告李香蘭陳述：依民法第824條第2項第2款規定，及最高法院98年度台上字第2058號判決見解，均必須原物分配顯有

困難時，方得予以變價。系爭不動產係兩造繼承而來，現址為「李老城肉舖店」（本名錦香園），已經營70幾年，目前由被告李香蘭負責實際經營。系爭不動產對於兩造而言，可說係由祖父、父親遺留下來之祖產、家族事業，對於兩造不僅具有感情上羈絆，在生活上亦係被告賴以為生必須。倘以變價方式為分割，恐將使該長達半世紀以上之家族事業面臨崩解，主張全部由被告李香蘭取得，並以鑑定結果補償其他共有人等語。

㈡被告李香君陳述：本件如何分割由法院判決。

㈢被告李彥泓、李慈惠未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀表示本件分割共有人遵造法院判決。

四、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。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，命為分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又系爭未保存登記建物為兩造繼承取得事實上處分權，具有財產權性質，應屬民法第831條規定之「所有權以外之財產權由數人共有或公同共有」情形，得成為法院裁判分割之客體」（臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類提案第5號審查意見可資參考）。查原告主張系爭土地、建物為原告與被告李香蘭、李香君共有，系爭未保存登記建物為兩造共有，並無不能分割情事，亦無不分割之約定，惟無法協議分割等事實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、建物登記謄本、房屋稅籍證明書、財政部中區國稅局遺產稅免稅證明書、繼承系統表等為證，且為被告所不爭執，應堪認為真實。是原告請求判決分割共有物，應予准許。

㈡按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：㈠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。㈡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。民法第824條第2項、第3項定有明文。查系爭土地兩邊臨路，土地上有系爭建物及未保存登記建物，二間房屋均有出入口，內部打通相連等情，業經本院會同彰化縣北斗地政事務所人員履勘測量，分別製有勘驗筆錄及複丈成果圖可稽。又系爭不動產現由被告李香蘭經營「李老城肉舖店」，有原告所提照片可參，且為兩造所不爭執。原告主張採變賣分割，被告李香蘭則主張由其取得，鑑價補償其他共有人。本院斟酌系爭不動產以原物分配予各共有人雖有困難，然被告李香蘭既有受分配意願，以原物分配予被告李香蘭一人取得，得繼續使用系爭不動產，並以鑑定價值補償其他共有人，應屬適當。又系爭不動產經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，被告李香蘭應補償其他共有人之金額如附表一、二所示。爰判決如主文第1、2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　3　　日

民事第三庭　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　109　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　蔡忻彤

附表一

應受補償／應補償	李香蘭15,282,312元

（續上頁）

（新台幣）	
李香美 7,641,156元	（792地號）7,353,170元
	（26建號）287,986元
李香君 7,641,156元	（792地號）7,353,170元
	（26建號）287,986元

附表二

應受補償／應補償（新台幣）	李香蘭 2,687,190元
李香美	895,730元
李香君	895,730元
李彥泓	447,865元
李慈惠	447,865元

附表三

姓名	訴訟費用負擔之比例
李香美	00000000分之0000000

（續上頁）

李香蘭	00000000分之0000000
李香君	00000000分之0000000
李彥泓	00000000分之447865
李慈惠	00000000分之447865
說明： 1.792地號土地鑑定之持分價值李香美、李香蘭、李香君各7,353,170元。 2.26建號建物鑑定之持分價值李香美、李香蘭、李香君各287,986元。 3.未保存登記建物鑑定之持分價值李香美、李香蘭、李香君各895,730元，李彥泓、李慈惠各447,865元。 4.訴訟費用按持分價值比例計算。	