臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2944號

原　　告　王明鴻
訴訟代理人　陳聰能律師
被　　告　王明星
　　王麗眞
　　王麗琴
　　王偉
共　　同
訴訟代理人　張浚泓律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表一所示土地、建物，准為變價分割，所得價金由原告取得125/324、被告王明星取得105/324、被告王麗眞取得8/324、被告王麗琴取得50/324、被告王偉取得36/324。

二、訴訟費用由被告王明星負擔105/324、被告王麗眞負擔8/324、被告王麗琴負擔50/324、被告王偉負擔36/324，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

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。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟；前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。原告提起本件訴訟時，就臺中市○○區○○段○○○○○○○號（面積113.95平方公尺）、同段102-3地號（面積106.96平方公尺）土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號未辦保存登記建物（水泥造二層樓房62.53平方公尺、鐵皮建物8.40平方公尺）（以下統稱系爭房地），乃以原共有人全體為本件訴訟當事人，惟於本件

訴訟進行中，因共有人之一即被告王麗珠就土地、未保存登記建物之所有權各應有部分1/9，經本院執行處107年度司執字第2547號案件拍賣，並經原告、被告王麗眞、被告王麗琴按權利比例承買，均已辦妥所有權移轉登記。原告、被告王麗眞、被告王麗琴依上開規定聲請承當訴訟，亦經本院裁定准許其等代王麗珠承當訴訟後，王麗珠即脫離本件訴訟，而由原告、被告王麗眞、被告王麗琴為本件訴訟當事人，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、系爭房地為兩造所共有，所有權應有部分各如附表一所示「現在所有權應有部分比例」欄所示，由於系爭房地面積甚為狹小，無法再為細割或由兩造就各自分得部分之土地依法申請建造執照，且系爭未保存登記建物未臨馬路，屬裡地，僅能由後門約1公尺寬的小路對外通行，故以原物分配顯有困難，系爭房地應採變價分割方法，原告有意以共有人身分參與競標，取得系爭房地單獨所有權。

二、系爭土地上之未保存登記建物是兩造先父王侯令於民國（下同）39年6月10日向日本人桐原金義買受，50年5月15日取得建造執照改建，作為客廳、餐廳、廚房及浴室，並非再行增建現況之一層加強磚造建物。系爭房地是先父所不及贈與之財產，嗣後經原告提起鈞院106年度家訴字第63號遺產分割訴訟確定在案，依應繼分平均分配給繼承人等。而該未保存登記建物僅是將餐廳隔牆作為臥室，將客廳作為餐廳使用，先前由兩造之母王楊進金與外籍移工米娜2人居住於此，被告王明星與其妻、子則係另共同居住於臺中市○○區○○路○○○號3樓，其等從未於王楊進金逝世前1年搬進系爭未保存登記建物內與其同住。

三、倘仍認本件應以原物分配部分共有人，並以金錢補償未受分配之其他共有人，則原告願受系爭房地之原物分配，而由原告以金錢補償給未受分配之被告四人。參酌鈞院10 7年度司

執字第2547號強制執行案件、107年度司執字第47 00號強制執行案件就系爭土地、未保存登記建物所為之鑑定價格及拍定價格等，原告主張以新臺幣（下同）8,200,000元作為系爭房地之總價，而補償被告王明星2,657,407元、被告王麗真202,469元、被告王麗琴1,265,432元、被告王偉911,111元；甚至以9,000,000元作為系爭房地之總價，補償被告王明星2,916,667元、被告王麗眞222,222元、被告王麗琴1,388,889元、被告王偉1,000,000元。

四、並聲明：

（一）先位聲明：

兩造共有如附表一所示土地、建物，准為變價分割，所得價金由原告取得125/324、被告王明星取得105/324、被告王麗眞取得8/324、被告王麗琴取得50/324、被告王偉取得36/324。

（二）備位聲明：

1、兩造共有如附表一所示土地、建物所有權全部分配予原告取得。

2、原告應補償被告王明星2,657,407元或2,916,667元，應補償被告王麗眞202,469元或222,222元，應補償被告王麗琴1,265,432元或1,388,889元，應補償被告王偉911,111元或1,000,000元。

貳、被告抗辯：

一、兩造就系爭房地之所有權應有部分如附表一「現在所有權應有部分比例」欄所示（王麗珠原為系爭房地共有人之一、權利範圍1/9，惟其所有權利範圍業經鈞院107年度司執字第2547號強制執行案件拍賣，嗣由被告王麗眞、被告王麗琴及原告三人主張優先承買，而依比例分別取得權利範圍2/81、2/81、5/81；又被告王麗眞對系爭房地之原權利範圍1/9亦經鈞院107年度司執字第4700號強制執行案件拍賣，嗣由被告王明星、被告王麗琴及原告三人主張優先承買，而依比例分別取得權利範圍5/108、2/108、5/108，是兩造所有權應

有部分比例如附表一「現在所有權應有部分比例」欄所示）。

二、系爭房地乃兩造自先父王侯令處繼承分割取得，先父王侯令取得系爭土地之初，其上原有一日式木造房屋，未久，因家族成員日漸增多、食指浩繁不敷使用，先父王侯令遂再行增建如現在一層加強磚造建物，其與上開日式木造房屋相連接，嗣日式木造房屋後因遭逢921大地震而毀損拆除。被告王明星等四人自幼即共同生活於此，先父王侯令與先母王楊進金晚年亦仍居住此處。而系爭未保存登記建物現由經濟上較為弱勢之被告王明星及其配偶卓意珠居住，兩人均無固定工作收入，僅長子王建元領有身心障礙證明從事倉儲管理工作、次子王俊民則從事超商店員工作，全家賴此微薄薪資勉強維生。被告王麗眞、王麗琴、王偉等三人基於守護先父王侯令心血祖業，並為感念被告王明星在兩造父母生前盡心隨侍照料，同意系爭房地由被告王明星一家人居住使用。足見被告等對系爭房地在感情上或生活上有密不可分之依存關係，不應為變價分割。而系爭土地以原物分配，並無顯著困難，被告王明星、王麗眞、王麗琴、王偉等四人對系爭房地之權利範圍計為199/324，所佔應有部分比例達61.4%，應將系爭房地分歸其等維持共有，並依附表二所示之應有部分比例維持共有；原告因未受分配，故被告王明星等四人願以金錢補償，惟卓越不動產估價師事務所不動產估價報告書所載系爭房地全部評估總價值僅為7,474,728元（系爭土地部分之單價核為33,700元/平方公尺、系爭未保存登記建物部分之價值則為30,061元），洵屬過低。原則上仍請依鈞院107年度司執字第4700號強制執行案件拍賣中所鑑定之價格9,655,335元為據（系爭土地部分之單價平均核為40,896元/平方公尺、系爭未保存登記建物部分之價值則為69,000元）。基此，被告王明星等四人共應金錢補償原告王明鴻3,725,505元【計算式：9,655,335元（125/324）＝3,725,505元，元以下四捨五入】，並由被告依附表二之所示之共有比例分擔。

三、並聲明：

（一）兩造共有如附表一所示之土地、建物所有權全部分配予被告按如附表二有應有部分比例保持共有。

（二）被告王明星、王麗眞、王麗琴、王偉共應補償原告王明鴻3,725,694元，且由被告王明星、王麗眞、王麗琴、王偉按如附表二所有權應有部分比例分擔。

參、本院之判斷：

一、原告主張：系爭房地為為兩造所共有（土地及建物之所有權應有部分比例均相同，詳如附表一現在所有權應有部分比例欄所示），而系爭房地不存在使用目的或法令規定不能分割，或約定不能分割之期限，兩造復無法協議分割等事實，均為被告所不爭執，且有原告所提出之義務人為原告之臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書影本1份（見本院卷第7頁）、系爭未保存登記建物登記謄本1份（見本院卷第8頁）、系爭土地登記謄本2份（見本院卷第9-12頁）、本院不動產權利移轉證書影本1份（見本院卷第65-66頁）、本鈞院民事執行處函影本1份（見本院卷第67-69頁）、義務人為原告臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書影本1份（見本院卷第70頁）、臺灣金融資產服務股份有限公司中部分公司通知影本2份（見本院卷第75-79頁）、系爭土地登記謄本2份（見本院卷第107-110頁）本院107年度司執字第4700號108年5月17日函（見本院卷第111-113頁）、本院107年度司執字第4700號108年5月20日發給權利移轉證書函（見本院卷第114-115頁）、本院107年度司執字第4700號108年5月20日函（見本院卷第116頁）、臺灣臺中地方法院107年度司執字第4700號108年5月27日函（見本院卷第117-119頁）、系爭土地第二類土地登記謄本及義務人為原告之房屋稅籍證明書各1份（見本院卷第120-124頁），且有被告提出之臺灣金融資產服務股份有限公司中部分公司通知暨臨時收據均影本共三件（見本院卷第89-92頁）、系爭臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地登記第三類謄本1件（見本院卷第131-134頁）、

臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書影本共4件（見本院卷第167-170頁）、本院執行處108年10月17日中院麟民執108司執秋字第118815號查封登記函、108年11月4日中院麟民執108司執秋字第118815號函均影本各1件（見本院卷第193-19 4頁反面）為證，且經本院會同兩造及地政機關派員勘驗現場及測量系爭房屋，有勘驗筆錄1份（見本院卷第45-47頁）及如附圖所示之測量成果圖，在卷可憑，自堪信為真正。

二、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。」、「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之。」，民法第823條第1項、第831條分別定有明文。查，系爭房地並無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭不動產亦無不分割之約定，惟就分割方法無法獲得協議，已如前述，則原告請求分割系爭房地，自應予准許。

三、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：一、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。二、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。」、「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」民法第824條第1項、第2項、第5項定有明文。再裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束（最高法院29年上字第1792號判決意旨參照）。又共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審

判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院69年度台上字第350號判決意旨參照）；故分割共有物究以原物分割抑或變價分割為適當，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（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查：

（一）兩造均同意系爭房地合併分割，且系爭共有二筆土地其中系爭102-2地號面積113.95平方公尺，系爭102-3地號面積106.96平方公尺，其上建有兩造所共有之未保存登記建物70.93平方公尺（水泥造二層樓房62.53平方公尺、鐵皮建物8.40平方公尺，位置面積詳如附圖所示），若以原物分割，兩造分得土地面積均小，且該建物只有單一出入口，兩造間勢必該共同使用系爭建物，分得第二層樓之人，必須經過一樓之空間始得進出，兩造間親屬關係不佳，恐難期待能共同居住於同一屋簷下，徒增兩造間之爭議，足見系爭不動產倘以原物分割，將造成占有關係複雜，且各共有人日後尚需大費周章處理複雜之建物占用土地，及土地應有部分之法律關係，更須處理第二樓居住出入之對外通行問題，將使原本已非單純之共有及占用法律關係更為複雜化，顯見原物分割並非最適切之分割方案。

（二）又系爭房屋為二層樓磚牆、鐵皮屋頂建物，位於臺中市○○區○○路○○○號建物，未鄰馬路，必須從後門之約1公尺小路對外通聯等情，業經本院會同兩造勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可按（本院卷第45-47頁），如依原告主張，將系爭房地予以變價、變價所得價金由各共有人按應有部分比例分配之方式為分割，則系爭房地各筆不動產之價值如何，可回歸市場機制，以拍賣方式由出價較高者得之，再由共有人按應有部分比例分配價金，於全體共有人之利益

均無輕重失衡之虞，且共有人亦有衡量自己資力選擇投標購買、或依民法第824條第7項規定行使優先購買權，將使建物與土地之占有問題，及日後房屋居住問題單純化，於全體共有人之利益最屬公允，認系爭房地依原告所提變價之方式為分割較屬可採。

（二）又被告固稱：被告等對系爭房地在感情上或生活上有密不可分之依存關係，不應為變價分割。而系爭房地以原物分配，並無顯著困難，被告王明星、王麗眞、王麗琴、王偉等四人對系爭房地之權利範圍計為199/324，所佔應有部分比例達61.4%，應將系爭房地分歸其等維持共有，並依附表所載被告之現在應有部分比例維持共有云云；惟被告之抗辯為原告所否認，且預備主張：其亦可依被告之補償條件補償被告而願取得系爭房地之全部所有權等語，查：

1、原告主張：系爭土地上之未保存登記建物是兩造先父王侯令於39年6月10日自日本人桐原金義買受，50年5月15日取得建造執照改建，作為客廳、餐廳、廚房及浴室，並非再行增建現況之一層加強磚造建物。系爭房地是兩造先父所不及贈與之財產，嗣後經原告提起本院106年度家訴字第63號遺產分割訴訟確定在案，依應繼分平均分配給繼承人等情，為被告所不爭執，並有原告所出之前述土地登記謄本及臺灣省日產清理處日產房屋產權移轉證明書照片影本1份（見本院卷第151頁）、臺中縣政府審核請領營造執照50年5月15日取得建土營字第218號執照通知書照片影本1份（見本院卷第152頁）、臺灣省日產清理處日產房屋產權移轉證明書、臺灣省臺中縣稅捐稽徵處遺產稅免納證明書影本各1份（見本院卷第178-179頁），在卷可參。又原告主張系爭未保存登記建物僅是將餐廳隔牆作為臥室，將客廳作為餐廳使用，先前由兩造之母王楊進金與外籍移工米娜2人居住於此，被告王明星與其妻卓意珠及子則係另共同居住於臺中市○○區○○路○○○號3樓，其等從未於王楊進金逝世前1年搬進系爭未保存登記建物內與其同住等

情，經原告提出被所未爭執之照片多幅（見本院卷第153-155頁）、LINE訊息截圖影本1份（見本院卷第158頁）在卷可參，依前述照片系爭房屋長久以來確係兩造之父母所住，並僱由外勞照護，且由原告之妻蔡淑真與被告王明星之妻卓意珠共同照護無誤，足認兩造就系爭建物自有同等感情上或生活上有密不可分之依存關係。被告抗辯僅其等對系爭建物有感情上或生活上有密不可分之依存關係云云，尚無可採。

2、按兩造就系爭房地均有同等感情上或生活上有密不可分之依存關係，而就分割方法亦均表示願以同等條件之價額補償對方，且如以補償方式分割，均不願以抽籤方式決定分割方法，是本院認擅自將系房地以原物分配予一造，而取得所有權之一造補償他造之分割方式，亦非妥適。是原告預備聲明及被告訴之聲明所主張之分割方案，均非妥適分割方案，自無可採。

肆、綜上所述，本院審酌系爭房地之位置、對外交通狀況、使用現狀、整體利用之效益、各共有人之利益、兩造所提分割方案之優劣及兩造之意願等情，認原告主張以將系爭房地變價、所得價金由各共有人按原應有部分之比例分配，應屬可採，爰判決分割如主文第1項所示。

伍、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，為民事訴訟法第80條之1所明定。本件為分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，故兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其原應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

陸、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　　1　　月　　16　　日

民事第四庭　　法　　官　　王金洲

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（須附繕本）；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　　109　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　林素珍

附表一：（系爭房地之所有權應有部分比例）

系爭房地之坐落：臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地（所有權應有部分全部）及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號未辦保存登記建物（水泥造二層樓房62.53平方公尺，鐵皮建物8.40平方公尺）					
編號	共有人	原應有部分	王麗珠應有部分1/9經本院107年度司執字第4700號拍賣，共有人優先承買部分	王麗眞應部分1/9經本院107年度司執字第2547號拍賣，共有人優先承買部分	現在所有權應有部分比例
1	王明鴻	5/18	+5/81	+5/108	125/324
2	王明星	5/18		+5/108	105/324
3	王麗眞	1/9	+2/81	-1/9	8/324
4	王麗琴	1/9	+2/81	+2/108	50/324
5	王麗珠	1/9	-1/9		0
6	王偉	1/9			36/324

（以下空白）

附表二（被告聲明之所有權應有部分共有比例）

編號	共有人	分割後應有部分

（續上頁）

		比例
1	王明星	171/324
2	王麗眞	13/324
3	王麗琴	81/324
4	王偉	59/324

（以下空白）