臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1822號

原　　告　吳木森
訴訟代理人　陳建三律師
訴訟代理人　郭文程律師
被　　告　吳月娥
被　　告　吳陳里

上列當事人間分割共有物事件，本院於110年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○號之土地，分歸原告單獨所有。

原告應補償被告各新臺幣陸拾玖萬貳仟零柒拾元。

訴訟費用由被告吳月娥、吳陳里各負擔百分之六，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告吳月娥、吳陳里經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○號（下稱系爭土地），原告應有部分為256分之226；被告應有部分各為256分之15，此有土地登記謄本及地籍圖可佐，而系爭土地並未訂定不分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形。又系爭土地上現有三合院坐落其上，對於共有物在感情及生活上有密不可分之依存關係，為達房地合一使用之目的，使該房屋之經濟價值得以繼續發揮，避免日後發生拆屋還地糾紛，原告請求將兩造共有之系爭土地分配歸原告單獨所有，並由原告以金錢補償予被告吳月娥、吳陳里。依據此一分割方案，原告其上之三合院得以保有原來使用用途，倘若將系爭土地分割予兩造分別擁有一部分，恐有損其上三合院

之完整性，造成日後使用上之困難，是此方案尚屬公平合理，對全體共有人應屬最有利。若採取原告主張之分割方案，原告願依不動產估價師鑑定系爭土地之市價及應補償被告之金額數額以金錢補償被告，爰依民法第823條第1項、第824條第3項規定起訴請求分割。並聲明：(一)兩造共有臺中市○○區○○段○○○號土地由原告取得，並由原告以金錢補償被告吳月娥、吳陳里。(二)訴訟費用由兩造按其原應有部分比例各自負擔。

二、被告吳月娥、吳陳里未於最後言詞辯論期日到場，惟據其等於民國109年6月30日、110年1月4日所提出之陳報狀所述，其均同意原告所提出之分割方案及補償金額，並聲明：由原告單獨取得臺中市○○區○○段○○○號土地，並由原告以金錢分別補償被告二人新臺幣(下同)692,070元。

三、本院之判斷：

(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。經查，系爭土地面積513.55平方公尺，兩造之應有部分比例分別為原告256分之226、被告吳月娥256分之15、被告吳陳里256分之15，而兩造就系爭土地並無不能分割之協議，且無因物之使用目的不能分割之情事，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第45至51頁），復為被告所不爭執，是原告訴請裁判分割，自屬有據。

(二)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。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、第2項第1款、第3項、第4項定有明文。又分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如共同使用之道路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係；法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之。(最高法96年度台上字第108號判決意旨參照)原告主張系爭土地上現有其所有之三合院坐落其上，對於共有物在感情及生活上有密不可分之依存關係，為達房地合一使用之目的，使該房屋之經濟價值得以繼續發揮，避免日後發生拆屋還地糾紛，請求將兩造共有之系爭土地分配歸原告單獨所有。業據本院會同兩造履勘系爭土地，有土造及磚造三合院座落其上，門牌號碼為勝利七街51巷121號，該建物為原告使用，有臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書為證（見本院卷第147頁），並囑託臺中市雅潭地政事務所派員測量屬實，有勘驗測量筆錄在卷可佐（見本院卷第117頁）。又兩造均同意採行原告主張之分割方案，經本院囑託華信不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地經原告之分割方案後，各共有人間需負擔之補償金額為何？該所於109年12月17日華估字第H20S000-0000000號函檢附市價評估不動產估價報告書所示，系爭土地面積513.55平方公尺，評估單價為23,000元/平方公尺，被告吳月娥、吳陳里之應有部分各為256分之15，故依原告之分割方案分割後，原告應各補償被告吳月娥、吳陳里692,070元，且為被告等具狀陳述所不爭執。是本院綜合審酌系爭土地之位置、面積、使用現況及各共有人之意願，及分割共有物之目的、經濟效益、公平均衡原則等一切因素，再參以兩造均已達成共識，即均同意採行如主文第一項所示之分割方案等情，揆諸上開之規定及說明，足認原告所主張如主文第一項所示之分割方案，應屬妥適而可採，爰判決系爭土地之分割方式如主文第一項所示。

(三)末按，因分割共有物而涉訟，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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係為分割系爭土地無法達成協議而涉訟，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，況共有物分割乃消滅兩造間之共有關係，使各共有人取得各自獨立使用分得所有物之權能，對各共有人而言，亦均屬有利，是以本院認本件之訴訟費用應由兩造按其應有部分比例分擔，始為公允，爰諭知如主文第三項所示。

四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　　曹宗鼎

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　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　　曾右喬