

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第51號

原告 廖明山

訴訟代理人 游雅鈴律師

被告 廖武原

廖駿宏

上列二人

訴訟代理人 羅宗賢律師

被告 林暉真 住臺中市○○區○○路○○○號

受告知人 臺灣銀行股份有限公司

設臺北市○○區○○○路○段○○○號

法定代理人 呂桔誠 住同上

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月9日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地、建物，分割由被告廖武原、廖駿宏按應有部分各2分之1比例維持共有取得，並按附表二所示應補償人、應受補償人及金額找補。

訴訟費用關於附表一所示土地部分由兩造按附表一所示土地應有部分比例負擔；關於附表一所示建物部分由原告廖明山及被告廖武原、廖駿宏按附表一所示建物應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告林暉貞經合法通知，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，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、兩造之主張：

（一）原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號，面積依序為996.15、248.74平方公尺之土地（以下逕以地號稱之，並合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各如附表所示；坐落系爭土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○○號如附圖所示未辦保存登記建物（下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地）則為原告與被告廖武原、廖駿宏共

有，應有部分各3分之1。系爭建物現做為兩造等人所經營之鑫源峰實業有限公司（下稱鑫源峰公司）廠房使用，其結構完整，難以劃分區域分配予各共有人單獨分得一部分，故原物分割實有困難。原告及被告林暉貞願按市價補償被告廖武原、廖駿宏後依原應有部分比例分別共有取得系爭房地。依估價報告書鑑定結果，135地號土地市價為每坪新臺幣（下同）271,000元，原告及林暉貞願以每坪29萬元之價格補償廖武原、廖駿宏，326地號土地及系爭建物部分則按鑑定價格補償，故廖武原、廖駿宏各得受補償33,610,437元，是原告所提方案應為符合全體共有人數大利益等語。並聲明：1.兩造共有系爭房地應分割由原告及林暉貞按原應有部分比例分別共有取得。2.原告應補償廖武原、廖駿宏各2,960,273元；林暉貞應補償廖武原、廖駿宏各32,558,649元。

（二）被告部分

1.廖武原、廖駿宏抗辯：原告與伊2人為兄弟，而於系爭建物上共同經營鑫源峰公司，3兄弟含彼此之配偶股份金額各約50萬元，原告已在外以其配偶林暉貞名義籌組與鑫源峰公司經營雷同業務之同鑫精密有限公司，無心再經營鑫源峰公司，鑫源峰公司目前由伊2人繼續戮力經營，員工有數十人，如將系爭房地變賣，鑫源峰公司日後之營運必受重大影響，甚至倒閉，造成員工失業等問題，故系爭房地應以原物分割方式由伊2人取得全部權利，再以合理價金找補予原告及林暉貞。伊2人就135地號土地願就鑑定價格再提高金額補償原告及林暉貞等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

2.林暉貞未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分及使用分區各如附表一所示；系爭建物則為原告與廖武原、廖駿宏共有

，應有部分各3分之1，系爭建物未辦理保存登記，現做為兩造等人所經營之鑫源峰公司廠房使用等情，業據原告提出土地登記謄本、地籍異動索引、建物稅籍證明書、現場照片、系爭土地地籍套繪成果圖、使用分區證明及公司變更登表等件為證（見本院卷第23至41、63至81、179、201至203頁），並有臺中市政府地方稅務局豐原分局108年12月18日函文暨檢附之系爭建物房屋稅籍紀錄表、平面圖及持分人附表等件在卷可憑（見本院卷第53至59頁），復為廖武原、廖駿宏所不爭執，林暉貞則未到場爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）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。兩造就系爭房地並無不分割之約定，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情形，是原告請求分割系爭房地，於法並無不合。

（三）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。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1項、第2項、第3項定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之。其分割方法縱使選擇兩者之一或併用兩者，亦屬無妨。但就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方法（最高法院74年度第1次民事庭會議決議（二）參照）。法院裁判

01 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共
02 有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分
03 割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁
04 判要旨參照）。查原告主張：系爭土地上業已建造系爭建
05 物，幾已將系爭土地蓋滿，系爭建物現做為兩造等人所經
06 營之鑫源峰公司廠房使用，其結構完整，難以劃分區域分
07 配予各共有人單獨分得一部分等情，業據提出現場照片、
08 九江測量有限公司系爭土地面積計算暨地籍套繪成果圖及
09 鍵源峰公司變更登記表等件為證（見本院卷第33、123、1
10 79、201、203頁），並為被告所不爭執，是系爭房地並不
11 適合以原物分割成數部分而分配予全體共有人。茲就兩造
12 所主張之分割方案是否可採分述如下：

13 1.原告主張之分割方案：

14 按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院
15 固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟
16 酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有
17 人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變
18 賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占
19 比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供
20 建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不
21 顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其
22 此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依
23 存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公
24 平原則，即值推求（最高法院98年台上字第2058號裁判
25 要旨參照）。本件原告原主張將系爭房地變價分割，所
26 得價金由兩造按附表一所示應有部分比例分配。然廖武
27 原、廖駿宏不同意變價分割。考量系爭房地一旦變價分
28 割，將來拍定之價格是否會有遭哄抬而悖離市場行情之
29 情形，屆時共有人是否得順利行使優先承買權，不無疑
30 問。且系爭房地目前供兩造等人經營之鑫源峰公司使用
31 ，是若部分共有人願原物分配系爭房地，並以金錢補償

其他未受原物分配之共有人，依前揭說明，應優先考量以原物分配予部分共有人，而以金錢補償未受原物分配之共有人較為妥適。本件廖武原、廖駿宏主張由其2人分配系爭房地全部，再以金錢補償未受分配之原告及林暉貞；原告嗣亦變更其主張之分割方法，主張由原告及林暉貞2人分割取得系爭房地，並按其等原應有部分比例分別共有，再以金錢補償未受原物分配之廖武原、廖駿宏。準此，系爭房地以變價分配價金之方式分割，確非妥適。至原告主張由其與林暉貞2人分割取得系爭房地，並按其等原應有部分比例分別共有，再以金錢補償未受分配之廖武原、廖駿宏。然原告及林暉貞就系爭土地之應有部分合計僅3分之1，林暉貞並非系爭建物之共有人，原告就系爭建物之應有部分亦僅3分之1，而廖武原、廖駿宏就系爭房地之應有部分合計已達3分之2，是原告主張之前揭分割方法，不符合多數共有人之意願。且135地號土地面積為996.15平方公尺，換算為坪數，約301.34坪，經本院依原告聲請送請威名不動產估價師鑑定結果，135地號土地市價為每坪271,000元，此有威名不動產估價師事務所109年7月22日函文暨所檢送之估價報告書（下稱估價報告）在卷可憑（見本院卷第209頁，估價報告外放）。核其鑑定結果已詳予敘明所憑之依據及鑑定之方法，而為客觀之評估，復為兩造所不爭執，自屬可採。原告主張其與林暉貞就135地號土地部分願以每坪29萬元之價格補償廖武原、廖駿宏，然廖武原、廖駿宏於言詞辯論時陳明：願提高補償金額，至提高之確實金額再查報等語（見本院卷第240頁，嗣其查報就135地號土地願以每坪293,000元之價格補償原告及林暉貞），則原告主張之分割方法亦非對未受原物分割之共有人最有利之分割方案。

2. 廖武原、廖駿宏主張之分割方案

廖武原、廖駿宏主張：系爭房地由其2人取得全部權利

(每人應有部分2分之1)，再由其2人以金錢補償原告及林暉貞，其中，135地號土地部分之補償金額願高於估價報告鑑定價格提高至每坪293,000元，326地號土地及系爭建物則按估價報告鑑定價格補償等語。此方案符合多數共有人之意願，且對未受原物分配之共有人較為有利，應屬妥適。又系爭房地既不適合採變價方式分割，而應採以原物分配於廖武原、廖駿宏，再以金錢補償未受分配之原告及林暉貞，業如前述，自無原告所謂剝奪其可經由優先購買權取得系爭房地之權益可言。

3.依廖武原、廖駿宏主張之分割方案，兩造應互相找補之金額如下：

① 135地號土地部分：

此筆土地面積計301.34坪，按每坪293,000元計算，其價值為88,292,620元（ $301.34 \times 293,000 = 88,292,620$ ），原告按其應有部分比例應受補償之金額為88,634元（ $88,292,620 \times 100 / 99615 = 88,634$ ，元以下四捨五入，下同），並由廖武原、廖駿宏各補償原告44,317元；林暉貞按其應有部分比例應受補償之金額為29,342,240元（ $88,292,620 \times 33105 / 99615 = 29,342,240$ ），並由廖武原、廖駿宏各補償林暉貞14,671,120元。

② 326地號土地部分：

此筆土地面積計75.24坪，按每坪142,000元（見估價報告第61頁）計算，其價值為10,684,080元（ $75.24 \times 142,000 = 10,684,080$ ），原告按其應有部分比例應受補償之金額為44,517元（ $10,684,080 \times 1 / 240 = 44,517$ ，並由廖武原、廖駿宏各補償原告22,258.5元；林暉貞按其應有部分比例應受補償之金額為3,516,843元（ $10,684,080 \times 79 / 240 = 3,516,843$ ），並由廖武原、廖駿宏各補償林暉貞1,758,421.5元。

③ 系爭建物部分：

01 系爭建物之價值經鑑定結果為8,484,089元（見估價
02 報告第61頁），原告按其應有部分比例應受補償之金
03 額為2,828,030元（ $8,484,089 \times 1/3 = 2,828,030$ ），
04 並由廖武原、廖駿宏各補償原告1,414,015元。

05 ④以上，兩造應互相找補之金額如附表二所示。

06 四、綜上所述，本院審酌前揭所述情形，認系爭房地應尊重多數
07 共有人之意願，由部分共有人即廖武原、廖駿宏取得，135
08 地號土地依兩造意願中最高金額每坪293,000元，326地號土
09 地及系爭建物依估價報告鑑定金額計算分割後互為找補之金
10 額如附表二所示。

11 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
12 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
13 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
14 分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間
15 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實
16 因訴訟性質所不得不然，且被告原就分割方法之爭執，乃為
17 伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由敗訴之被告負擔全
18 部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按應有部分之比例分擔
19 ，方屬公允，爰諭知如主文第2項所示。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列。

23 七、一造辯論及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項
24 、第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但
25 書，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
27 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
28 法 官 黃渙文

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（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 9 月 30 日

書記官 蔡伸蔚

附表一：臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼
臺中市○○區○○里○○路○○號建物（未保存登記）應
有 部 分

土地或建物		安和段135地號 面積996.15平方 公尺土地	安和段326地號 面積248.74平方 公尺土地	豐栗路36號建物
使用分區		乙○○○區	○道路用地	
編號	共有人	應有部分	應有部分	應有部分
1	廖明山	100/99615	1/240	1/3
2	廖武原	1/3	1/3	1/3
3	廖駿宏	1/3	1/3	1/3
4	林暉真	33105/99615	79/240	0

附表二：分割後應補償人、應受補償人及金額明細表

編號	土地或建物	面積、單價、總價	原權利人即應受補償人	應有部分比例	應受補償金額	補償人及補償金額
1	安和段135地號土地	301.34坪， 每坪293,000元，總價 88,292,620元	廖明山	100/99615	88,634元	廖武原、廖駿宏各補償 44,317元
			林暉真	33105/99615	29,342,240元	廖武原、廖駿宏各補償 14,671,120元
2	安和段326地號土地	75.24坪， 每坪142,000元，總價 10,684,080元	廖明山	1/240	44,517元	廖武原、廖駿宏各補償 22,258.5元
			林暉真	79/240	3,516,843元	廖武原、廖駿宏各補償

01
02
03
04
05
06
07
08

(續上頁)

		元				1,758,421.5元
3	豐栗路 36號建 物	總價8,484, 089元	廖明山	1/3	2,828,030元	廖武原、廖駿宏各補償 1,414,015元