

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第539號

原告 陳淑美

陳金鳳

郭陳寶玉

陳天利

共同

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

被告 陳天俊 住彰化縣○○鎮○○路00巷00號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，及其上如附圖
所示編號A部分面積79平方公尺、編號A1部分面積43平方公尺、
編號A2部分面積16平方公尺、編號A3部分面積20平方公尺之門牌
號碼彰化縣○○鎮○○里○○路00巷00號之未辦理保存登記建
物，應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各五分之一
分配。

訴訟費用由兩造各負擔五分之一。

事 實 及 理 由

一、原告主張：坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系
爭土地），及其上如附圖所示編號A、A1、A2、A3部分之門
牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路00巷00號未辦理保存登記
建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）為兩造
所共有，應有部分各5分之1。兩造就系爭不動產間未訂有不
分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，然就分
割方法未能達成協議，且依原物分割顯有困難，爰依民法第
823條第1項、第824條第2項第2款前段規定，請求變價分割

01 等語，並聲明：如主文第1項所示。

02 二、被告辯稱：伊居住在系爭不動產，不同意變價分割，然無資
03 力購買系爭不動產等語，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭不動產
08 為兩造共有，應有部分各5分之1，兩造間並無不得分割之約
09 定，亦無因物之使用目的不能分割情形等情，業據其提出土
10 地登記第一、二類謄本、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明
11 書、彰化縣北斗鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用
12 地）證明書及本院112年度家繼訴字第55號民事判決書影本
13 等件為證（見本院卷第19至23、45至49頁），且為被告所不
14 爭執（見本院卷第123至124頁），自堪認原告此部分主張為
15 真實。兩造就系爭不動產之分割方法，既未能達成協議，則
16 原告依首開規定，請求裁判分割共有物，自屬有據。

17 (二)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
18 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
19 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
20 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
21 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
22 人，民法第824條第2項第1款、第2款前段分別定有明文。又
23 分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自
24 由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
25 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平
26 裁量；如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各
27 共有人。

28 1.查系爭建物為2層樓加強磚造、3樓鐵皮加蓋建物，另增建1
29 樓磚造平房及鐵皮車庫，而該建物僅單一大門出入，增建部
30 分與建物本體連為一體，並無使用上及構造上之獨立性等
31 情，有現場照片、本院勘驗筆錄及彰化縣北斗地政事務所11

01 2年8月2日北土測字第1160號土地複丈成果圖（即本判決附
02 圖）在卷可憑（見本院卷第55、60至65頁）。如逕將系爭建
03 物（含增建部分）之各樓層或區隔為數區塊，以原物分配方
04 式分割予為兩造單獨所有，兩造將無法獨立使用建物，仍須
05 共同使用樓梯及門戶，顯有礙於建物利用，而損及經濟價
06 值。又系爭土地面積158平方公尺，除建物坐落基地外，剩
07 餘空地僅35平方公尺（計算式： $193-158=35$ ），面積甚
08 微，難為任何利用，此觀土地登記第一類謄本及上開複丈成
09 果圖即知（見本院卷第45至47、55頁），故該地不宜再予以
10 細分，是認應將系爭不動產分歸1人單獨取得，較屬適當。
11 然原告表明無取得原物之意願，被告則表示無資力補償價金
12 ，故不宜強將系爭不動產分配與其中1人取得。是以，系爭
13 不動產難以採行原物分配於部分共有人，並以金錢補償之分
14 割方法，可認系爭不動產依原物分割顯有困難。

15 2.反觀如採變價分割方法，由買主單獨買受系爭不動產，除得
16 使房地所有權人合一，可能透過公開市場競價以獲取較高額
17 價金外，兩造仍得於變價分配程序中，評估自身之資力，決
18 定是否參與競標，或依民法第824條第7項規定行使優先承買
19 權，在權利行使上更具彈性，對兩造均較屬有利。衡以原告
20 均表明欲變價分割，其等應有部分比例合計已達5分之4，故
21 本院審酌不動產使用情形、經濟效用、多數共有人意願，兼
22 衡兩造整體利益等一切情狀，認應將系爭不動產變價分割，
23 由共有人依其等應有部分比例各5分之1分配價金，較屬適當
24 公允。

25 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
26 前段規定，請求變價分割系爭不動產，所得價金按兩造應有
27 部分比例各5分之1分配，應予准許，爰判決如主文第1項所
28 示。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果
30 不生影響，爰不另為論述，附此敘明。

31 六、分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，

01 由任一共有人起訴請求分割，均無不可。本件原告起訴雖於
02 法有據，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院認
03 本件訴訟費用應參酌兩造因分割所得利益多寡分擔，較為公
04 允，爰諭知如主文第2項所示。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

07 民事第三庭 法 官 鍾孟容

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

12 書記官 張茂盛