

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第89號

原告 星一租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

訴訟代理人 林懿君律師

複代理人 何宗陽

被告 吳進益

訴訟代理人 李美燕

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有彰化縣○○市○○○段○○○○段000000○000000
地號土地、8529建號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○路
0段000巷00號）應予變賣，所得價金均按兩造應有部分各2
分之1之比例分配。

二、訴訟費用由兩造各自負擔百分之50。

事實及理由

壹、兩造陳述：

一、原告主張：

(一)彰化縣○○市○○○段○○○○段000000○000000地號土
地、8529建號建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭
不動產），為兩造所共有，應有部分均為各2分之1。

(二)系爭不動產無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
之期限，兩造就分割方法未能達成協議；又系爭建物坐落
於系爭土地，若採原物分割，兩造所得使用範圍均過小，
為求系爭建物之實用性及完整性，提高系爭不動產之經濟
價值，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規

01 定，請求將系爭不動產予以變價分割。

02 二、被告表示：伊與配偶李美燕居住於系爭建物，李美燕係出
03 於暫時性借貸目的將系爭不動產應有部分出賣予原告，並
04 非真想出售，希望保留系爭不動產。同意變價分割。

05 貳、本院之判斷：

06 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
08 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查卷內資
09 料，兩造就系爭不動產依法既無不能分割之情事，亦無因
10 物之使用目的不能分割情形，兩造復未定有不分割之協
11 議，且就分割方式無法達成協議，則原告請求裁判分割系
12 爭不動產，於法有據，應予准許。

13 二、共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
14 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
15 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
16 配：(一)以原物分配於各共有人；但各共有均受原物之分
17 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；(二)原物分配
18 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
19 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
20 配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又
21 共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分
22 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分
23 配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方
24 法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、
25 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分
26 得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一
27 適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號
28 裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上字第2058
29 號判決參照）。是共有物之分割，依法固以採原物分割為
30 原則，經綜合衡酌上開因素後，最終無非在尋求共有人間
31 能獲公平之分配，始堪稱為適當，自不以原物分割為限。

01 經查：

02 (一)系爭不動產為兩造分別共有，應有部分均為各2分之1，土
03 地使用分區為彰化市都市計畫乙種工業區，有系爭不動產
04 公務用謄本、土地使用分區證明在卷可稽（本院卷第47至
05 57、125頁）；又系爭土地東、南臨中山路3段185巷；系
06 爭建物坐落於系爭土地；有關係爭不動產使用情形，略如
07 附圖（即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年8月7
08 日彰土測字第1831號土地複丈成果圖）所示，經本院會同
09 當事人及彰化縣彰化地政事務所於113年8月14日至現場勘
10 驗屬實，並有現場簡圖及現場照片存卷可憑（本院卷第
11 107至119頁）。

12 (二)查系爭建物坐落於系爭土地，實際坐落基地面積經測量為
13 142.5平方公尺（即附圖編號B、E區塊面積之和），兩造
14 應有部分換算面積均不足以涵蓋該範圍；被告雖一度表示
15 有獨自取得系爭不動產並以價金補償原告之意願，然兩造
16 遲至言詞辯論終結前未能協商出補償方案，被告最終亦未
17 同意送請鑑價，無從彌補原告未受原物分配之損失，故採
18 原物分配之分割方法，顯有困難，難謂允當。

19 (三)反觀原告主張將系爭不動產予以變價分割，由需用者出價
20 競標取得系爭土地（包括兩造均得購買），再由兩造依應
21 有部分比例分配其拍賣價金，可收下列效益：首先，經由
22 市場良性公開競價結果，各共有人所分配之價金，與市價
23 相當，符合共有人利益。其次，兩造自得依其對共有物之
24 利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之
25 依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競
26 標或行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定參
27 照），亦兼顧共有人之適足住房（居住）權。再者，可簡
28 化共有關係，使系爭土地、系爭建物歸於同一人所有，避
29 免系爭建物於分割後遭拆除而致生經濟效益減損，俾利發
30 揮系爭建物之最大經濟效益。末參以被告於最終言詞辯論
31 期日亦表示同意變價分割（本院卷第171頁），亦符合全

體共有人之意願。堪認原告方案既避免前揭採原物分配所面臨之困境，復促進共有物利用價值及經濟效益，符合全體共有人之意願，並兼顧各共有人利益之衡平，對兩造均屬有利、公平且妥適之分割方法，自得採為本件之分割方案。

參、綜上所述，本院審酌系爭土地之使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用與利用價值，並兼顧全體共有人之利益均衡等一切情事，認系爭不動產變賣，所得價金均按兩造應有部分各2分之1之比例分配為適當，爰判決如主文所示。

肆、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；復因分割共有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依應有部分各自負擔50%，始為公平，附此敘明。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

陸、據上論結，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
民事第一庭 法 官 徐沛然

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 113 年 12 月 31 日
書記官 游峻弦

- 01 附圖：系爭土地現況圖（彰化縣彰化地政事務所收件日期文號
- 02 113年8月7日彰土測字第1831號土地複丈成果圖）