

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第479號

原告 賴昭廷
訴訟代理人 陳信宏律師
被告 賴昭甫

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段51建
號建物，應予變價分割，所得價金按原告應有部分 $\frac{2}{3}$ 、被告
應有部分 $\frac{1}{3}$ 之比例分配。

訴訟費用由被告負擔 $\frac{2}{3}$ ，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地及其上同
段51建號建物（下合稱系爭不動產，分則稱系爭土地、建
物）為兩造所共有，應有部分比例均係原告 $\frac{2}{3}$ 、被告 $\frac{1}{3}$ 。
系爭不動產並無因物之使用目的不能分割或契約訂
有不分割之期限之情形，且兩造無法協議決定分割之方法。
又系爭土地面積僅132平方公尺（臨路面寬只有約5公尺），
如採原物分配時，面積過小，依相關建築法令規定將無法建
築使用，且其上系爭建物為一整體之建築，無法細分，故系
爭不動產性質上已不適宜為實物分割，爰依民法第823條第1
項、第824條第2項第2款規定，請求就系爭不動產為變價分
割等語。

01 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或
02 陳述。

03 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
04 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
05 在此限。又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定
06 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
07 人之請求，命為下列分配：(一)以原物分配於各共有人。但各
08 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
09 有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
10 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
11 賣，以價金分配於各共有人。變賣共有物時，除買受人為共
12 有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願
13 優先承買者，以抽籤定之。民法第823條第1項、第824條第2
14 項、第7項分別定有明文。經查系爭不動產為兩造所共有，
15 應有部分比例均係原告2分之1、被告2分之1，且兩造無法達
16 成分割協議，暨系爭不動產無因物之使用目的不能分割，兩
17 造亦無契約訂有不分割之期限，有系爭不動產登記第一類謄
18 本、查詢資料附卷可稽，堪信為真實。從而，原告訴請分割
19 系爭不動產，洵屬有據。

20 四、復按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共
21 有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效
22 用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物
23 之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其
24 自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張
25 或分管約定之拘束。系爭不動產分割方法，本院斟酌如次：

26 (一)系爭建物之門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村00鄰○○街000
27 號，1樓為神明廳、客廳，目前無人使用，2樓為臥室，目前
28 為原告居住使用，3樓目前無人使用，4樓為露臺，無雨棚，
29 系爭建物之出入口在一樓，為原告所自承，並經本院勘驗現
30 場查明屬實，製有勘驗筆錄1份附卷可稽（見本院卷第85至8
31 7頁），復有照片在卷足憑（見本院卷第133至151頁）。

01 (二)系爭建物為一整體使用之建築物，系爭土地為系爭建物之坐
02 落基地，系爭建物無從切割為數獨立之建物而分配於各共有
03 人，故依系爭建物之建築形態及使用情形，顯不宜以原物分
04 配方式分割系爭建物。至於系爭土地，倘依兩造持分比例分
05 割，兩造持有權利範圍（即應有部分）各僅2分之1，分得面
06 積顯然過於細小，且系爭土地上目前已搭建系爭建物，如採
07 原物分割，除各共有人分得之土地面積過於狹小，不利建築
08 使用，將造成經濟價值降低外，更將使系爭建物面臨必須拆
09 除之窘境，對於全體共有人均屬不利，故系爭土地亦不宜以
10 原物分配方式進行分割。又共有土地或建築物之分割，其目
11 的在於促進共有人對於土地或建物之改良運用，以利共有物
12 之利用，並避免共有人間因利用共有物產生紛爭，降低其可
13 用性及經濟上價值，故原告既已表明就系爭不動產不願繼續
14 維持共有，且希望以變價分割方式由兩造依應有部分比例分
15 受價金，被告經通知未到庭表示意見。而透過變賣方式，基
16 於市場之自由競爭，可使系爭不動產之市場價值得以極大
17 化，對於共有人而言，自屬有利。故本院斟酌系爭不動產之
18 型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情
19 形，認為系爭不動產予以變價分割，以變價後價金按兩造之
20 所有權應有部分比例分配為適當，爰判決如主文第1項所
21 示。

22 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。系爭不動產因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本
26 院認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔，爰判決如
27 主文第2項所示。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

30 民二庭法官 黃茂宏

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
02 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
03 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
04 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
05 審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
07 書記官 王嘉祺