

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第670號

原告 戴瑞呈

訴訟代理人 許崇賓律師

複代理人 林郁唯

被告 戴瑞河

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年9月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義市○○段000○○000地號土地及同段276建號之建物（即門牌號碼為嘉義市○區○○街000號房屋），應予變價分割；所得價金，按兩造持分即各二分之一的比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、兩造共有坐落嘉義市○○段000000000地號、面積29.77平方公尺；同段0000-0000地號、面積91.95平方公尺土地及其上同段00000-000建號之二層樓建物（即門牌號碼為嘉義市○區○○街000號房屋），請准予變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

貳、陳述：

一、查本件坐落嘉義市○○段000000000地號、面積29.77平方公尺；同段0000-0000地號、面積91.95平方公尺土地及其上同段00000-000建號之二層樓建物（即門牌號碼為嘉義市○區○○街000號房屋），為兩造共有，應有部分均為2分之1。

二、按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人，得隨時請求分割共有物。再共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能

01 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
02 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以
03 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
04 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
05 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
06 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
07 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
08 分受分，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利
09 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有
10 人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併
11 分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應
12 有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
13 意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為
14 不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除買受人為共有
15 人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優
16 先承買者，以抽籤定之。分割之方法不能協議決定者，任何
17 共有人得聲請法院裁判分割，民法第823條第1項、第824條
18 規定甚明。

19 三、次按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
20 法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列
21 之分配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
22 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
24 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
25 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。另共有物分割
26 方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用
27 及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束
28 (最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照)。

29 四、經查：本件系爭房地在構造與使用上已具一體性，若採原物
30 分割，因分割結果使系爭土地與其上之房屋異其所有，將破
31 壞目前系爭土地與房屋之利用關係，反對整體經濟效用產生

01 不利影響；又房屋不能離基地而存在，房屋坐落於系爭土地
02 上，若採原物分割，除無法達成建築基地與房屋使用交易之
03 經濟目的外，並形成土地與房屋間使用權利之複雜關係，於
04 系爭房地之使用、交易均屬不宜。

05 五、合上所述，本件應採取變價分割之方式，將系爭房地變賣，
06 以價金按各分別共有人應有部份比例分配與兩造及各共有
07 人，以期發揮系爭房地之最高經濟價值，較符分割共有物應
08 澈底消滅共有關係之意旨，並可兼顧系爭房地現況、經濟效
09 用、兩造之利益等一切情形，始為允當。

10 六、為此，請鈞院鑒核，賜准判決如訴之聲明，以保權益，實感
11 德便。

12 參、證據：提出嘉義市○○段000○000地號土地登記謄本及同段
13 276建號建物登記謄本、地籍圖、房屋稅籍證明書等資料。

14 乙、被告方面

15 壹、聲明：不同意分割，也不同意原告的分割方案。

16 貳、陳述：

17 一、因為我在那邊住的好好的，所以沒有分割的必要。不論是變
18 價分割或是要拍賣，我都不同意，那是原告單方面的意願。

19 二、被告沒有要提出分割方案。

20 三、以前原告有說以新臺幣（下同）100萬元，將持分賣給我，
21 我跟他出價80萬元，他就不賣了。我願意以80萬元向原告買
22 受持分，如果還要更多的錢，我就沒有辦法了，因為我還要
23 留一些老年的生活費。

24 參、證據：未提出證據資料。

25 理 由

26 一、按民法第823條規定：「各共有人，除法令另有規定外，得
27 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
28 有不分割之期限者，不在此限。前項約定不分割之期限，不
29 得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契
30 約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；
31 逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共

01 有人仍得隨時請求分割。」同法第824條第1至4項規定：

02 「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
03 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
04 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

05 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
06 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
09 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
11 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
12 持共有」。

13 二、經查，本件坐落於嘉義市○○段000地號土地，面積29.77平
14 方公尺、使用地類別：空白；同段621地號土地，面積91.95
15 平方公尺、使用地類別：空白；及同段276建號建物(坐落於
16 同段621地號土地)，房屋總面積115.46平方公尺。上述不動
17 產，乃為原告戴瑞呈與被告戴瑞河二人所共有，權利範圍各
18 二分之一。上揭土地及建物，並無不能分割之情形，兩造亦
19 無不分割之約定，惟查，本件兩造無法以協議定分割方法，
20 因此，原告請求法院以判決為分割，於法尚無不合，自應予
21 准許。

22 三、次按，法院就共有物為裁判分割時，應顧及公平、當事人之
23 聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情
24 狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因
25 素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。而分割共有
26 物，究以原物分割或是變價分配其價金，法院有自由裁量之
27 權，不受共有人主張之拘束。法院斟酌當事人之聲明，共有
28 物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，如認原物分配有
29 困難或影響經濟效用及共有人利益者，即得予變賣，以價金
30 分配於各共有人。

31 四、第查，本件坐落於嘉義市○○段000地號土地上有鐵皮磚造

01 房屋（未辦保存登記）一棟；另外，同段621地號土地上有
02 磚造樓房的建物（建號：276建號；門牌號碼：嘉義市○區
03 ○○街000號）一棟。上述土地使用現況之情形，經嘉義市
04 地政事務所到場實際測量，已繪製如附件嘉義市地政事務所
05 民國112年10月7日土地複丈成果圖佐參。上述的房地，原告
06 戴瑞呈與被告戴瑞河二人持分各二分之一。而查，被告雖然
07 有意購買原告持分，惟在價格上，兩造之間無法達成共識。
08 因兩造對於房地價格有爭執，本件不宜將房地逕分配給其中
09 一造而命他造以金錢補償的方式為分割；而且，系爭房地應
10 整體的利用，房屋無法離開土地，且房屋如果切割即會失去
11 原來的效用及經濟價值，故亦難以使兩造均受原物之分配，
12 因此，本件系爭房地以原物分配也顯然有困難。另查，民法
13 第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人
14 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先
15 承買者，以抽籤定之。」依上述規定，則兩造得在於拍定時
16 以相同的條件行使優先承買權。因此，本件系爭房地如果採
17 變價分割的方式，除了能夠維持房地的整體利用外，兩造亦
18 均得參與投標應買或行使優先承買權，對於兩造均屬有利，
19 而且較為公平；至於變價分割所獲得之價金，則應該由兩造
20 按原持分的比例即各二分之一為分配，爰諭知如主文第一項
21 所示。

22 五、至本件系爭房地經地政事務所實際測量，繪製如附件嘉義市
23 地政事務所112年10月7日土地複丈成果圖。其中坐落嘉義市
24 ○○段000地號土地上面之車庫（代號A）；及坐落同段621
25 地號土地上面之一層雨遮、二層增建、三層增建、三層雨遮
26 （代號B、D、F、G、H、I）的部分，是否可認為是屬於從物
27 或主建物之附屬物而為主建物之一部分；是否可在於拍賣之
28 範圍內，而由拍定人取得所有權。上述部分，應於執行拍賣
29 程序時，由法院執行處依職權認定後，在拍賣的公告內容中
30 載明，以避免日後爭議，附此敘明。

31 六、未按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，

01 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
02 命勝訴之當事人負擔其一部，此民事訴訟法第80條之1定有
03 明文。又分割共有物之訴訟，係合兩造之必要共同訴訟，
04 原、被告之間本可互換地位，是以本件應由兩造按原應有部
05 分之比例來分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第二項
06 所示。

07 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他
08 攻擊防禦方法，暨所提出未經援用之資料，核與本件判決之
09 結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

10 八、據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
11 1，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
13 民事第一庭法 官 呂仲玉

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
18 書記官 洪毅麟