

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第829號

原告 方淑珍  
訴訟代理人 楊婷鈞律師  
被告 陳展倫

兼上一人  
訴訟代理人 陳榮欽  
被告 陳蔡阿招

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有嘉義市○○○段000000地號土地及同段1801建號建物（即門牌號碼嘉義市○區○○路00巷0號房屋，包含未保存登記之建物），應以變價分割，所得價金依兩造各按1/4之比例分配。訴訟費用由兩造各按1/4之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造共有嘉義市○區○○○段000000地號土地及同段1801建號建物（即門牌號碼嘉義市○區○○路00巷0號房屋，包含未保存登記之建物）（下稱系爭房地），未訂有不分割之期限，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情形，且無如何分割未有協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條第5項請求判決合併分割。

（二）系爭建物為屋齡約44年3層樓樓房，使用種類為住房，無法再以細分，應以變價分割為宜，其拍賣所得價金則依各共有人應有部分比例分配。

（三）訴之聲明：如主文所示。

二、被告方面：

（一）希望不要拍賣系爭土地及建物，我們希望買下來。

01 (二)訴之聲明：

02 1、原告之訴駁回。

03 2、訴訟費用由原告負擔。

04 三、爭點事項：

05 (一)不爭執事項：

06 1、系爭房地為兩造共有，應有部分比例每人均為1/4。

07 (二)爭執事項：

08 1、系爭房地應以何方式分割為宜？

09 四、本院判斷：

10 (一)系爭房地應以何方式分割為宜？

11 1、按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能  
12 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限(民法第823條第  
13 1項)；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人  
14 得請求合併分割(民法第824條第5項)。查，系爭房地為兩造  
15 所共有，每人應有部分均為1/4，以上為兩造所不爭執，並  
16 有系爭房地謄本可證(本院卷第48-54、111頁)，堪信為真  
17 實。茲因兩造就分割方法無法達成協議，是原告本於系爭房  
18 地共有人之地位，訴請合併分割系爭房地，自無不合。

19 (二)按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共  
20 有人(民法第824條第2項第2款)。查，系爭建物為屋齡約44  
21 年3層樓樓房，使用種類為住房，全戶設計為一戶使用，此  
22 有相片、系爭房地謄本、房屋稅籍證明書、地政事務所測量  
23 成果圖可證(本院卷第29-35頁)。是系爭房地如採原物分割  
24 方式平均分配予各共有人，各共有人所得面積甚小，分得之  
25 土地日後無法各自申請建築，且室內既有管線、電路、排水  
26 系統等配置，無法滿足分割後各別住戶之使用，有減損經濟  
27 利用之價值。故系爭房地若以原物分割顯有困難，應以變賣  
28 方式分割，將價金平均分配於各共有人，係最符合全體共有  
29 人利益之分割方式，且最為公平。據此，依民法第823條第1  
30 項、第824條第2項第2款、第5項之規定，變價分割系爭房  
31 地，以價金分配予各共有人，依此判決如主文第1項所示。

01 3、變價分割時，如系爭房地為共有人以外之第三人拍賣取得，  
02 各共有人對系爭房地仍有優先購買權，不影響共有人對系爭  
03 房地優先取得之權益，併予說明。

04 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8  
05 5條第1項但書。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
07 民事第三庭法官 馮保郎

08 以上正本係照原本作成

09 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  
10 造人數提出繕本)，及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審  
11 裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院  
12 得不命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
14 書記官 張簡純靜