

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第453號

原告 高雅玲
訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 陳世宗
陳素貞

陳建同
陳宥晴

陳詩璇
陳怡靜
陳嘉輝
陳嘉偉
陳嘉民

陳瑋琳
陳慧君
陳奕如

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之土地及建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論

而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)兩造共有嘉義縣○○鄉○○段0000號地號土地(下稱系爭土地)，及其上同段24號建號門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○00○○0號建物(包含其上未辦理保存登記部分，下稱系爭建物)，各共有人就系爭土地及建物之應有部分如附表二所示。而系爭土地及建物無不能分割情事，兩造亦無不能分割之約定，復對如何分割未有協議。

(一)系爭土地及建物如按共有人應有部分比例分割後，各共有人所得面積甚小，依法無法個自申請建築，且室內既有管線、電路、排水系統等配置，無法滿足分割後個別住戶之日常使用，並減損經濟利用價值，足見以原物分割，對各共有人均屬不利，若採變價方式分割，應最符合全體共有人之利益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語，並聲明如主文所示。

二、被告方面：

全體被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)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分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方式行之。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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為裁判分割，民法第823條及第824條第1項、第2項前段定有明文。次按不動產共有人間因共有物之分割發生爭執者，為民事訴訟法第403條第1項第3款所定強制調解事件，於起訴前，應經法院調解。查系爭土地及建物為兩造共有，權利範圍均為全部，應有部分之比例則如附表二所示，且無因使用目的不能分割之情形，各共有人亦無不能分割之契約，兩造對此均未提出爭執，並有系爭土

01 地及建物之第三類謄本附卷可稽(見本院卷第21至33頁)，堪
02 信為真實。茲因兩造未就分割之方法達成協議，於114年6月
03 11日復經本院調解不成立，有本院民事報到單在卷可證(見
04 本院卷第109頁)，堪認兩造不能協議決定分割方法，是原告
05 依民法823條、第824條第2項訴請分割，並無不合。

06 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
07 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
08 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
09 1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
10 困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難
11 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；以原物為分配
12 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
13 者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明
14 文。又所謂各共有均受原物之分配顯有困難，當依社會一
15 般之觀念定之，包括法律上之困難(如法律上禁止細分)，以
16 及事實上之困難(如共有人按其應有部分分配所獲分配之共
17 有物極少，致難以利用)(最高法院108年度台上字第1841號
18 判決意旨參照)。而法院裁判分割共有物時，需衡酌共有物
19 之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共
20 有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，
21 俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平(最高法院1
22 10年度台上字第1614號判決意旨參照)。

23 (三)關於系爭土地及建物之分割方法，本院審酌如下：

24 1. 查系爭土地之面積為265平方公尺；系爭建物之合法登記部
25 分為165.03平方公尺；未辦理保存登記部分(含增建部分第1
26 層61.45平方公尺、突出物1層14.70平方公尺及磚造鐵皮雨
27 遮9.24平方公尺)之面積共計僅85.39平方公尺(計算式：61.
28 45平方公尺+165.03平方公尺+9.24平方公尺=85.39平方公
29 尺)，然就前開土地及建物之共有人人數高達13人，倘採原
30 物分割，不僅分割而得之土地面積均不足50平方公尺，更破
31 壞系爭建物之結構，尤其室內既有管線、電路、排水系統等

01 配置，亦無法滿足分割後個別住戶之使用，造成日後使用上
02 之困難，同時亦使各共有人分割所得面積過小，有損該建物
03 完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完全發揮原建
04 物經濟上之利用價值。反之，如採變價分割方式，以透過市
05 場自由競爭之方式變價，除可讓系爭土地、建物之所有權歸
06 一，使不動產市場價值極大化外，兩造亦可參與買受或於拍
07 定後依相同條件行使優先承買權，俾維持共有物之經濟效
08 益。

09 2.審酌上述系爭土地及建物之經濟效益、使用情形及兩造利益
10 等一切情狀後、認為就系爭土地及建物之分割方法，顯有原
11 物分配之事實上困難，故應採變賣共有物以消滅共有關係
12 後，再以價金按兩造就系爭土地及建物之應有部分比例分配
13 於各共有人之方式，最符合全體共有人之利益，而屬適當。

14 (四)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請
15 求裁判分割為有理由，應予准許，且經本院斟酌後，認將系
16 爭土地以變價分割為適當，所得價金按如附表二「應有部分
17 比例」欄所示之比例分配，爰判決如主文第1項所示。

18 (五)分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何分割方
19 案能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
20 當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請
21 求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，
22 爰依民事訴訟法第80條之1規定，酌定原告亦負擔部分之訴
23 訟費用，方屬公允。

24 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
25 5條第1項但書。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

27 民三庭法 官 馮保郎

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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裁
31 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一
04

土地部分	建物部分
坐落嘉義縣○○鄉○○段0000號地號土地(權利範圍全部)。	坐落左列土地上嘉義縣○○鄉○○段00號建號建物(門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○00○00○0號；另包含其上未辦理保存登記部分)，權利範圍全部。

05 附表二
06

編號	共有人姓名	應有部分比例(系爭土地及建物)
1	高雅玲	1/6
2	陳世宗	1/6
3	陳素貞	1/6
4	陳建同	1/24
5	陳宥晴	1/24
6	陳詩璇	1/24
7	陳怡靜	1/24
8	陳嘉輝	1/24
9	陳嘉偉	1/24
10	陳嘉民	1/24
11	陳瑋琳	1/24
12	陳慧君	1/12
13	陳奕如	1/12

