

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第193號

原告 中天資產管理顧問有限公司

法定代理人 宋尚賢

被告 林永春

法定代理人 林呈娥

被告 林阿珠

林裕翔

宜光資產有限公司

法定代理人 黃淑宜

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義市○○段0000地號、面積108平方公尺之土地，及同段171建號建物（門牌號碼：嘉義市○○路○段000號，含建物增建部分）准予變價分割，所得價金由兩造依附表「應有部分比例」欄所示比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告宜光資產有限公司(下稱宜光公司)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。

二、原告起訴主張：兩造共有坐落嘉義市○○段0000地號、面積108平方公尺之土地（下稱系爭土地）及其上同段171建號建物（含建物增建部分，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地）為兩造所共有，兩造應有部分比例如附表所示，依法律規定或物之使用目的並無不能分割之情事，且兩造間並無不分割之約定，因原告無法取得被告聯絡方式以致兩造就

01 系爭房地無法協議分割，且系爭房地目前為供住家使用，對  
02 外僅單一出入口，單層面積並非甚為寬闊，倘依兩造應有比  
03 例為原物分割，每人分得面積過小，且無法獨立出入使用，  
04 若系爭建物內部再增設牆壁，則可使用面積更為狹小侷促。  
05 以原告應有部分分得系爭土地6.13坪、被告宜光公司僅分得  
06 系爭土地2.04坪，依建築法第44條及嘉義市畸零地使用規則  
07 第3條第1項、第6條第1項等規定則將成為畸零地而無法建  
08 築，造成日後使用困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價  
09 值，為避免系爭房地法律關係複雜化，並保持系爭房地之完  
10 整利用性及發揮最高經濟上利用價值，爰依民法第823條第1  
11 項、第824條第2項第2款規定請求將系爭房地變價分割，如  
12 此可兼顧提高系爭房地價值，並保障各共有人亦得優先承購  
13 之權利，而為最適宜之分割方案。並聲明：兩造共有坐落嘉  
14 義市○○段0000地號、面積108平方公尺之土地及同段171建  
15 號建物（門牌號碼：嘉義市○○路○段000號，含增建部  
16 分）應予變價分割，所得價金由兩造按原應有部分比例分  
17 配；訴訟費用依兩造共有比例負擔。

### 18 三、被告方面：

19 (一)被告A02、A03、A04陳述略以：同意分割，但不同  
20 意原告將系爭房地為變價分割之主張。因為其等雖均未居住  
21 在系爭建物內，但目前仍有祖先牌位在系爭建物內，且被告  
22 A02之大兒子及A02之兄弟仍居住其中，希望按持分比  
23 例分割開來，原告僅對外出售其持分就好，或是可將系爭建  
24 物之東北方分割出四分之一給原告與被告宜光公司。

25 (二)被告宜光公司具狀表示稱：同意原告變價分割之請求。

### 26 四、本院之判斷：

27 (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  
28 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。共有物之分  
29 割，依共有人協議之方式行之。分割之方法不能協議決定，  
30 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  
31 得因任何共有人之請求，命為裁判分割，民法第823條及第8

01 24條第1項、第2項前段定有明文。次按不動產共有人間因共  
02 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  
03 所定強制調解事件，於起訴前，應經法院調解。查系爭土地  
04 及建物為兩造共有，權利範圍之比例如附表「應有部分比  
05 例」欄所示，且無因使用目的不能分割之情形，各共有人亦  
06 無不能分割之契約，兩造對此均未提出爭執，並有系爭土地  
07 及建物之第一類謄本附卷可稽(見本院卷第45至51頁)，堪信  
08 為真實。茲因兩造未就分割之方法達成協議，於民國114年1  
09 2月30日復經本院調解亦不成立，堪認兩造不能協議決定分  
10 割方法，是原告依民法823條、第824條第2項訴請分割，並  
11 無不合。

12 (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  
13 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  
14 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
15 1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有  
16 困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有困難  
17 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；以原物為分配  
18 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配  
19 者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明  
20 文。又所謂各共有人均受原物之分配顯有困難，當依社會一  
21 般之觀念定之，包括法律上之困難(如法律上禁止細分)，以  
22 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  
23 有物極少，致難以利用)(最高法院108年度台上字第1841號  
24 判決意旨參照)。而法院裁判分割共有物時，需衡酌共有物  
25 之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共  
26 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，  
27 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  
28 10年度台上字第1614號判決意旨參照)。

29 (三)關於系爭土地及建物之分割方法，本院審酌如下：

30 1. 查系爭土地之面積為108平方公尺；系爭建物之合法登記部  
31 分為41.25平方公尺，另有增建部分，系爭建物合併增建部

01 分，與系爭土地之面積相近，有本院勘驗筆錄、現場照片及  
02 複丈成果圖。而就前開土地及建物之共有人人數如附表所示  
03 共有5人，倘採原物分割，不僅分割而得之土地面積，如附  
04 表編號1至3所示被告所分得為27平方公尺、原告分得為20.2  
05 5平方公尺，如附表編號5所示被告分得為6.75平方公尺，面  
06 積顯然更為細碎，更需破壞系爭建物之結構，尤其室內既有  
07 管線、電路、排水系統等配置，亦無法滿足分割後個別住戶  
08 之使用，造成日後使用上之困難，同時亦使各共有人分割所  
09 得面積過小，有損該建物完整性，致其可供利用之面積大幅  
10 降低，無法完全發揮原建物經濟上之利用價值。反之，如採  
11 變價分割方式，以透過市場自由競爭之方式變價，除可讓系  
12 爭土地、建物之所有權歸一，使不動產市場價值極大化外，  
13 兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權，  
14 俾維持共有物之經濟效益。

15 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  
16 等一切情狀後、認為就系爭土地及建物之分割方法，顯有原  
17 物分配之事實上困難，故應採變賣共有物以消滅共有關係  
18 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  
19 於各共有人之方式，最符合全體共有人之利益，而屬適當。

20 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請  
21 求裁判分割為有理由，應予准許，且經本院斟酌後，認將系  
22 爭房地以變價分割為適當，所得價金按如附表「應有部分比  
23 例」欄所示比例分配，爰判決如主文第1項所示。

24 六、訴訟費用負擔之依據：分割共有物事件本質上並無訟爭性，  
25 乃由本院斟酌何分割方案能增進共有物之經濟效益，並兼顧  
26 兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地  
27 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所  
28 謂何造勝訴敗訴之問題，爰依民事訴訟法第80條之1規定，  
29 酌定原告亦負擔部分之訴訟費用，方屬公允。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日  
31 民事第一庭法官 陳威憲

01 以上正本係照原本作成。

02 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。如委  
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

05 書記官 陳雪鈴

06 附表：

07

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	A 0 2	4分之1	4分之1
2	A 0 3	4分之1	4分之1
3	A 0 4	4分之1	4分之1
4	中天資產管理顧問有限公司(原告)	16分之3	16分之3
5	宜光資產有限公司	16分之1	16分之1