

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第446號

原告 李瑞澤
訴訟代理人 張育璋律師
被告 李瑞端
訴訟代理人 李滕洳
被告 李玉雪

李宜蓁

受告知人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 劉佩真

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月7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應予變價分割，所得價金由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例分配。
- 二、如附表二所示共有人共有如附表二所示之建物應予變價分割，所得價金由如附表二所示共有人依如附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。
- 三、訴訟費用由兩造依如附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告李玉雪經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權為一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表一所示，坐落同段288建號即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000○○號建物（下稱

01 系爭建物) 為原告與被告李瑞端共有，應有部分比例如附表
02 二所示，系爭土地及系爭建物均無不能分割之約定，兩造未
03 能就分割方案達成協議，請准予判決分割。

04 (二)因系爭土地面積僅97平方公尺，若原物分配予各共有人，每
05 人所得面積均甚為狹小，難以發揮經濟效用，而系爭建物坐
06 落於系爭土地上，一樓與騎樓面積合計62.42平方公尺，倘
07 系爭土地及系爭建物皆依應有部分為原物分割，除分割位置
08 難以周全外，尚須重新規劃隔間、分設出入口、獨立水電
09 等，不僅破壞系爭建物之原結構，亦會增加勞費，無法發揮
10 系爭建物之利用價值，共有人間關係亦趨複雜。如採原物分
11 配予部分共有人及金錢補償方案，因原告與被告李瑞端對於
12 金錢補償之標準不同，恐另生事端，依鈞院委託歐亞不動產
13 估價師聯合事務所之估價金額，遠低於鄰近房地之市價2成
14 左右，足見該鑑定報告並不可採，希望再送鑑價。如採變價
15 分割之方式，使房地所有權合一，市場價值極大化之結果，
16 共有人分配金額增加，對各共有人較為有利，原告有取得系
17 爭土地及系爭建物之意願，爰依民法第823條、第824條第
18 1、2項之規定提起本件訴訟等語。

19 (三)並聲明：如主文第1、2項所示。

20 三、被告方面：

21 (一)李瑞端則以：系爭土地及系爭建物為兩造母親所購建，因原
22 告、被告李玉雪、李宜蓁成年搬離，民國73年即由李瑞端一
23 家居住侍奉母親，並獨力負擔系爭土地及系爭建物之稅賦、
24 養護及修繕工作，李瑞端對該土地建物有深厚之依存關係，
25 原告主張變價分割未考量共有物之性質、使用情形，李瑞端
26 對共有物之深厚情感與依存關係，且倘有其他共有人以投資
27 目的投標而拍定，反使李瑞端有喪失居住權之風險。應以原
28 物分割予李瑞端，並由李瑞端金錢補償其他共有人，補償方
29 案依歐亞不動產估價師聯合事務所之估價金額補償其餘共有
30 人，鑑定人既已出具報告書，不應質疑鑑定結果，且系爭土
31 地預估1坪12萬元多，並無差距過多之問題等語，並聲明：

01 系爭土地及系爭建物原物分配予李瑞端，並由李瑞端按其他
02 共有人之應有部分依估價金額補償。

03 (二)李宜蓁則以：同意變價分割，我也有取得系爭土地之意願。
04 李瑞端之方案因歐亞不動產估價師聯合事務所之估價金額比
05 市價低，如再次鑑價之價格可接受的話，李瑞端之方案亦可
06 行。

07 (三)李玉雪則以：同意變價分割。

08 四、得心證之理由：

09 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
10 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
11 此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地及系
12 爭建物分別為如附表一、二所示共有人共有，應有部分如附
13 表一、二所示，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使
14 用目的不能分割等情，業據其提出土地及建物登記謄本為
15 證，且為被告所不爭執，而兩造就系爭土地及系爭建物之分
16 割方法，既未能達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分
17 割共有物，自屬有據。

18 (二)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
19 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
20 原物分配，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
21 配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文。又
22 分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自
23 由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
24 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平
25 裁量；如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各
26 共有人。經查：

27 1. 系爭建物坐落於系爭土地，為三層樓鋼筋混凝土加強磚造建
28 物(面積188.22平方公尺)，含磚造鐵皮增建部分(66.2平方
29 公尺)，於73年1月10日建築完成，有共用出入門戶，現由李
30 瑞端與其配偶居住，有歐亞不動產估價師聯合事務所估價報
31 告書、現場照片可佐。

- 01 2. 系爭土地面積只有97平方公尺，然共有人多達4人，若將系
02 爭土地原物分配給各共有人，人均享有面積甚小，且可能導
03 致房地所有權人相異，徒增法律關係複雜化。又系爭建物雖
04 有三層樓，然若將系爭建物原物分配予各共有人，除分割位
05 置難以周全外，尚須重新規劃隔間、分設出入口、設置獨立
06 水電，可能改變系爭建物原結構、耗費過鉅，且使各共有人
07 居住使用空間擁擠，無法發揮系爭建物之利用價值。從而，
08 為了發揮系爭土地、系爭建物的最大經濟價值，避免共有人
09 間關係趨於複雜，不宜採取上述分案。
- 10 3. 李瑞端主張原物取得系爭土地及系爭建物全部，並按應有部
11 分比例，依估價金額補償其餘共有人等語，此方案確實可使
12 系爭土地及系爭建物所有權同歸一人，且因李瑞端長久居住
13 於系爭建物，堪認是對現況變更最小的分割方法。然而，原
14 告表示有意願取得系爭土地及系爭建物，李宜蓁也表明有取
15 得系爭土地的意願，故若將系爭土地及系爭建物分歸李瑞
16 端，則獨厚部分共有人而未考量其餘共有人單獨取得系爭土
17 地及系爭建物的意願。從而，李瑞端的分割方案也不是最妥
18 適的分割方法。
- 19 4. 本院審酌變價分割變賣系爭土地及系爭建物，使各共有人按
20 其應有部分比例公平受價金分配，如系爭土地及系爭建物果
21 值高價，則利用公開公告拍賣方式變價之後，應買人競相出
22 價，自得以公平之價格賣出，也解決兩造對於歐亞不動產估
23 價師聯合事務所估價報告書的估價結果是否符合市價此一爭
24 議；共有人之一如有意取得系爭土地及系爭建物，亦得於共
25 有物變價分配之執行程序時，出價參與標買，且依民法第82
26 4條第7項規定，倘拍定之買受人非共有人時，其也享有依相
27 同條件優先承購之權。從而，如李瑞端認為其對系爭土地及
28 系爭建物有深厚情感與依存關係，仍有機會於變價程序取得
29 系爭土地及系爭建物，對其保障並無不周。此外，系爭土地
30 及系爭建物如採行變價方式分割，除可達成分割共有物徹底
31 消滅多人共有之複雜情形、維持土地建物完整之目的外，並

01 足以維護各共有人間形式上之公平性，變價後土地建物所有
02 權將趨向單純化之結果，亦有助於土地建物整體規劃利用，
03 進而提昇經濟利用價值，於公共利益亦有增進，應為妥適的
04 分割方法。

05 (三)綜上所述，本院斟酌系爭土地及系爭建物的狀況、使用情形
06 以及兩造的利益、意願等一切情事，認為系爭土地及系爭建
07 物應該採取變價分割的方式，把系爭土地及系爭建物變價後
08 按照兩造應有部分比例分配所賣得之價金較為適當，因此，
09 判決如主文第1、2項所示。

10 五、按分割共有物之訴由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，
11 法院得酌量情形命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第
12 80條之1定有明文。本件分割共有物之訴，核其性質屬形式
13 之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如為裁
14 判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩
15 造本可互換地位，且因本件裁判分割均蒙其利，是本院參酌
16 歐亞不動產估價師聯合事務所估價報告書評估的持分價值，
17 認為由兩造依系爭土地、系爭建物應有部分整體價值比例分
18 擔訴訟費用，較符合公平原則，爰判決如主文第3項所示。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
20 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
21 法 官 陳劭宇

22 以上為正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
24 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
27 書記官 阮玟瑄

28 附表一：嘉義縣○○鄉○○段000地號土地
29

編號	共有人	應有部分比例
1	李瑞澤	4分之1
2	李瑞端	4分之1

(續上頁)

01

3	李玉雪	4分之1
4	李宜蓁	4分之1

02

附表二：嘉義縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼嘉義縣○○鄉

03

○○村○○路000○○號建物

04

編號	共有人	應有部分比例
1	李瑞澤	2分之1
2	李瑞端	2分之1

05

附表三：訴訟費用

06

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	李瑞澤	百分之33
2	李瑞端	百分之33
3	李玉雪	百分之17
4	李宜蓁	百分之17