

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第107號

原告 蔡允忠

訴訟代理人 王美玲

被告 吳瑞美

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段0地號土地及其上同段642建號建物即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷00號房屋，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段0地號土地（下稱系爭土地）及其上同段642建號建物即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）為兩造共有，各自應有部分如附表所示。兩造就系爭房地並無不能分割或以契約定有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因兩造無法協議分割，為此訴請裁判分割系爭房地。依現況為透天厝，顯難以原物分割，請求變價分割，由兩造按應有部分比例分配價金為適當。爰依民法第823條、第824條之規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）各共有人，除法令另有規定外，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

01 限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方法
02 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
03 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各
04 共有人，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
05 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1
06 款前段、第2款前段，分別定有明文。本件原告主張系爭房
07 地為兩造共有，各自應有部分如附表所示，兩造就系爭房地
08 未訂有不分割協議，亦無因物之使用目的上不能分割情形，
09 然兩造就分割方法未能達成協議，業據原告提出系爭房地之
10 土地及建物第三類登記謄本、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證
11 明書為證，核與原告所述相符，堪信原告之主張應為真實。
12 因兩造就系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有
13 不分割之期限致不能分割之情形，復無法達成協議分割之共
14 識，是原告訴請分割系爭房地，自應准許。

15 (二)法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
16 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
17 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號
18 判決意旨參照）。分割共有物究以原物分割或變價分割為適
19 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用
20 及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所
21 主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決
22 意旨參照）。法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體
23 共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、
24 價格、利用價值及經濟效用決之；若以原物分割，各當事人
25 分得之土地，面積過小，顯然不能作何用途，徒然減損系爭
26 土地之經濟效用，自得予以變賣，所得價金各按應有部分比
27 例分配予各共有人，如此始能將土地發揮最高之經濟上利用
28 價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之
29 旨（最高法院82年度台上字第512號、84年度台上字第1538
30 號判決意旨參照）。經查：系爭土地面積68.05平方公尺，
31 坐落其上之系爭房屋為二層樓鋼筋混凝土加強磚造建物，總

面積94.80平方公尺，1樓含騎樓面積共計46.80平方公尺，
占用系爭土地面積逾2分之1範圍，有嘉義縣財政稅務局114
年1月14日嘉縣財稅房字第1140100388號函附系爭房屋稅主
檔資料查詢、稅籍沿革及平面圖、嘉義縣水上地政事務所11
4年1月17日嘉上地登字第1140000295號函附系爭房地公務用
謄本、異動索引、嘉義縣○○鄉○○000○○0○○00○○鄉○○
○○0000000000號函附契稅申報相關文件資料、嘉義市地政
事務所114年1月21日嘉地登字第1140050259號函附113年跨
縣市（嘉義水上）字第4090號登記申請書及附件等文件在卷
可參（本院卷第29至37頁、第53至100頁），又系爭房屋為
二層樓透天建物，兩側為連棟建物，僅有前面大門及後門供
進出，二樓空間需經由一樓內部樓梯始得出入，此有原告提
出現況照片及前開建物測量成果圖為憑，本院審酌系爭房地
整體利用之經濟效益、目前之使用狀況及其性質難以原物分
割等一切情狀，認若以原物分割方式，各共有人均難以使用
系爭房屋，且無各自獨立門戶可供出入，以原物分割有事實
上之困難，不利於系爭房地整體經濟效益，反之，如透過變
價方式進行分割，可簡化共有關係，避免產生後續複雜之法
律問題，且基於市場自由競爭可使兩造取得符合通常買賣交
易水準之變價利益，對於兩造均屬有利。此外，兩造亦得自
行決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利而得以單
獨取得系爭房地所有權。並參酌被告未到庭表示意見，且未
對原告主張變價分割之方案表示反對之意思，復未提出更適
宜之分割方案供本院參酌，是本院綜合審酌系爭房地之使用
現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益、意
願，簡化共有關係等一切情事，認系爭房地採取變價分割，
屬最符合公平經濟原則之分割方式，是系爭房地應予變價分
割，並將變價所得價金按兩造應有部分比例分配，最為適
當，爰判決如主文第1項所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
兩造共有之系爭房地予以變價分割，並將所得價金按附表所

示之應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

六、因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，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80條之1定有明文。分割共有物事件並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，應由兩造分別依系爭房地應有部分比例負擔訴訟費用較符合公平原則。爰判決如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
法 官 羅紫庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
書記官 江柏翰

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
0	被告吳瑞美	2分之1	2分之1
0	原告蔡允忠	2分之1	2分之1