

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第14號

原告 江雅蘭

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 謝紘輝

謝明築

凌謝麗淑

上一人

法定代理人 凌明聖

被告 謝麗燕

謝俊生

謝錦秋

謝錦鳳

謝錦雀

謝委宸

謝士翔

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、被告經合法通知，皆無正當理由未於言詞辯論期日到場，也

01 無民事訴訟法第386條各款所列情形，因此本院依原告聲  
02 請，在只有原告一方到場辯論的情形下作成判決。

03 乙、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一)、兩造共有附表一所示房地(下合稱本件房地，分稱本件房  
06 屋、本件土地)，應有部分如附表二所示。本件房地沒有因  
07 物的使用目的不能分割的情形，兩造也沒有不分割的協議或  
08 期限，因共有人間無法達成分割之協議。因此，依照民法第  
09 823條第1項前段、第824條第2項規定提起本訴，請求變價分  
10 割本件房地，並由兩造按應有部分比例分配價金等語。

11 (二)、聲明：如主文所示。

12 二、被告答辯：

13 (一)、被告凌謝麗淑：對於原告分割方案無意見等語。

14 (二)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明  
15 或陳述。

16 三、法院的判斷：

17 (一)、按共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
18 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  
19 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方  
20 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  
21 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
22 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配  
23 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有  
24 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
25 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
26 有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別有明  
27 文規定。

28 (二)、原告主張本件房地為兩造所共有，共有人及應有部分如附表  
29 二所示，本件房地沒有約定不分割的協議，有土地及建物登  
30 記謄本為證，且被告都不爭執，可以相信為真實。但是雙方  
31 在本院調解不成立，可見兩造間無法就分割方法達成協議，

01 所以原告依照前揭規定，本於本件房地共有人地位訴請裁判  
02 分割本件房地，即有依據。

03 (三)、經本院會同雙方及嘉義縣大林地政事務所測量人員至現場履  
04 勘，結果為：本件土地上坐落一門牌號碼嘉義縣○○鎮○○  
05 里0鄰○○○○000號建物，該建物為兩層樓房，經敲門無人  
06 應門，詢問鄰居稱建物格局相同，僅有一樓梯可以上下樓等  
07 情，有本院勘驗筆錄、現場照片附卷可佐(見本院卷第101至  
08 103頁、第147至151頁)。

09 (四)、考量本件土地如採如附表所示共有人(共11人)均為原物分  
10 割，以其等應有部分計算，各共有人分得之土地面積甚小；  
11 而且本件土地上坐落本件房屋，房屋僅有大門作為唯一出入  
12 口，以房屋之利用現況而言，顯難按兩造應有部分為原物分  
13 割。所以，本件房地如按各共有人應有部分比例，進行原物  
14 分配，過於細分，不具社會經濟及現今都市發展效用，而難  
15 以利用，各共有人間復無法相互協議整合，其原物分割顯有  
16 相當困難，並有害整體開發利用經濟價值及其他共有人之利  
17 益，自非適當公允。

18 (五)、本件房地既然無法原物分割，那麼採取變價拍賣，令各共有  
19 人得按其應有部分比例取得價金之分配，如本件房地確值高  
20 價，於公告拍賣之後，應買人自當競相出價，而得以公平之  
21 價格賣出，倘共有人有意取得房地，亦得在本件房地變價分  
22 配之執行程序中出價參與標買，如拍定之買受人非共有人，  
23 共有人本得依民法第824條第7項規定享有以相同條件優先承  
24 買之權，對於各共有人之權益，並無不利。所以，採取原告  
25 所主張變價分割方式，應當是屬於妥適的分割方法。

26 (六)、結論，本院綜合考量本件房地面積、共有物性質、共有人的  
27 意願、共有人應有部分比例、全體共有人的利益及公平原則  
28 等一切事項，認為本件不宜原物分割，應以變價分割的方  
29 式，將變價所得按如附表二所示應有部分比例分配價金較符  
30 合兩造的最佳利益，以及兼顧共有人間彼此的公平。所以，  
31 原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求將

01 本件土地予以變賣，變賣所得價金由兩造按應有部分比例分  
02 配取得，為有理由。

03 四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而  
04 受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質  
05 人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加  
06 共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，  
07 民法第824之1條第2項有明文規定。本件抵押權人合作金庫  
08 商業銀行股份有限公司經告知本件訴訟而未參加，依前所  
09 述，該抵押權亦應移存於抵押人所分得的部分，併予敘明。

10 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
11 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
12 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
13 本件雖然准許原告的請求分割本件土地，但是分割方法是法  
14 院考量全體共有人的利益，原告既為共有人，也同受其利，  
15 是訴訟費用應由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示  
16 的比例負擔，始屬公允。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
18 但書。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日  
20 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭  
21 法 官 吳芙蓉

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
24 308之1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 114 年 3 月 6 日  
27 書記官 江芳耀

28 附表一：

29 土地部分：

30

| 編號 | 土地坐落          | 權利範圍 |
|----|---------------|------|
| 1  | 嘉義縣○○鎮○○段00地號 | 全部   |

01 建物部分：

02

| 編號 | 建號                 | 門牌號碼               | 備註                                                  | 權利範圍 |
|----|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------|
| 1  | 嘉義縣○○鎮<br>○○段000○號 | 嘉義縣○○鎮<br>○○○○000號 | 含未辦理保存<br>登記建物(第二<br>層陽台A：3.99<br>平方公尺、B：<br>3平方公尺) | 全部   |

03 附表二：

04

| 共有人  | 應有部分 | 訴訟費用負擔比例 |
|------|------|----------|
| 原告   | 1/18 | 同左       |
| 謝紘輝  | 1/6  | 同左       |
| 謝明築  | 1/6  | 同左       |
| 凌謝麗淑 | 1/6  | 同左       |
| 謝麗燕  | 1/6  | 同左       |
| 謝俊生  | 1/24 | 同左       |
| 謝錦秋  | 1/24 | 同左       |
| 謝錦鳳  | 1/24 | 同左       |
| 謝錦雀  | 1/24 | 同左       |
| 謝委宸  | 1/18 | 同左       |
| 謝士翔  | 1/18 | 同左       |