

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第271號

原告 巫妮芳

被告 巫柏佑

李雪娥

兼 共 同

訴訟代理人 巫昆泰

被 告 巫憲錦

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產准予變價分割，所得價金由兩造按附表
所示應有部分比例為分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為附表所示房地（下稱系爭房地）共有人，
應有部分比例如附表所示。系爭房地不適宜採原物分割，為
發揮該房地最大經濟效益，依民法第823條第1項、第824條
第2項規定，請求依變價分割方式分割本件共有物即系爭房
地等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告李雪娥、巫柏佑、張修銘、巫容嘉、巫昆泰均表示沒有
意見；被告巫憲錦表示尊重法院判決等語。

三、本院之判斷：

（一）按各共有人，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
在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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

01 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
02 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
03 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
04 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
05 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
06 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
07 定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
08 量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、
09 分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年
10 度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

11 (二)經查，系爭房地係兩造所共有，應有部分如附表所示等節，
12 有土地登記謄本在卷可參，應可信為真。又查兩造就系爭房
13 地並無不能分割之協議，復兩造未能達成分割之協議，則原
14 告就系爭房地對其餘共有人即被告為分割共有物之請求，揆
15 諸前開說明，即無不合，應予准許。又本院審酌系爭房地共
16 有人中僅原告提出變價分割方案，被告則未提出任何分割方
17 案，是本件系爭房地倘以變價方式分割，經公開競價結果，
18 當得獲與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，
19 對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益，另參以變
20 賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受
21 人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩
22 造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價
23 格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭房地之全部，與
24 前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果
25 並無二致，且買受人取得系爭房地完整所有權，可使所有權
26 歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純
27 化，進而促進其經濟價值等情狀，本院認系爭房地尚不適宜
28 採取原物分配或併用金錢補償，或併用部分原物分配及部分
29 變賣而以價金分配之分割方法，應以變價分割即變賣後以價
30 金分配予各共有人之方法最為妥適，爰判決兩造共有系爭房

01 地應予變價分割，所得價金按兩造如附表所示之應有部分比
02 例為分配。

03 四、綜上所述，原告依民法共有物分割請求權，請求變價分割，
04 並將變價後所得價金按兩造如附表所示之應有部分比例分
05 配，核屬正當，應予准許。

06 五、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
07 前段。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

09 民事第二庭 法官 邱韻如

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
14 上訴裁判費）。

15 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

17 書記官 蔡承芳

18 【附表】

19

土地部分：							
編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	應有部分比例
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	花蓮縣	○○○	○○	-	0-00	110	巫妮芳14/384 李雪娥12/384 巫柏佑14/384 張修銘1/384 巫容嘉1/384 巫昆泰14/384 巫憲錦328/384

20

建物部分：						
編號	建號	基地坐落	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建築面積（平方公尺）		應有部分比例
		----- 建物門牌		樓層面積	附屬建物用 途及面積	
				合計		

(續上頁)

01

1	0000	花蓮縣○○○○○ 段0000地號 ----- 花蓮縣○○○○○ 路000號	住商用、鋼筋 混凝土造	第一層：54.86 第二層：70.80 第三層：70.80 防空避難室：22.80 屋頂突出物：3.85 騎樓：14.70 合計：237.81	陽台：6.60	巫妮芳14/384 李雪娥12/384 巫柏佑14/384 張修銘1/384 巫容嘉1/384 巫昆泰14/384 巫憲錦328/384
---	------	---	----------------	---	---------	--