

臺灣澎湖地方法院民事簡易判決

114年度馬簡字第74號

原告 鑫岳資產管理有限公司

法定代理人 吳岳霖

訴訟代理人 駱安琪

被告 莊瑞在

莊瑞發

莊財興

受告知

訴訟人 莊浩志

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落澎湖縣○○市○○段0000○0000地號土地及其  
上之同段000建號建物(含增建部分)應予變價分割，所得價  
金依附表所示變價價金分配比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落澎湖縣○○市○○段0000○0000地號土地及  
其上之同段000建號建物（以下分別稱系爭0000土地、0000  
土地、系爭建物，合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分  
比例如附表所示，因系爭房地並無因物之使用目的不能分割  
或契約定有不能分割期限情事，惟目前仍無法協議分割。又  
系爭土地面積非大，倘以原物分割，顯無法充分利用，爰依  
民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割兩造共有  
之系爭房地等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告莊瑞在、莊瑞發、莊財興則以：系爭房地原本為我們家  
族所有，原告透過法拍以新臺幣391,800元購買而取得應有  
部分4分之1，現原告卻開出高於法拍價格4.5倍即180萬元可

01 以出售予被告，顯不合理，且系爭房地承載莊氏家族的力量  
02 量，我們完全不考慮變價分割使系爭房地歸同一人所有，被  
03 告願以2倍即80萬元之價格向原告購買等語，資為抗辯。並  
04 聲明：原告之訴駁回。

05 三、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
06 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  
07 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭房地為兩造所共  
08 有，並無使用目的不能分割之情形或約定不分割之協議，兩  
09 造間復未能協議分割等事實，業據原告提出系爭房地之登記  
10 謄本為證，且卷內亦無事證顯示兩造有就系爭房地達成分割  
11 之協議，則原告以共有人間無法達成分割之協議為由，訴請  
12 裁判分割系爭房地，自屬正當，應予准許。

13 四、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。又分割之方  
14 法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為下  
15 列之分配：原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分  
16 配於各共有人，民法第824條第1項、第2項第2款前段分別定  
17 有明文。次按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分  
18 配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘  
19 束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及  
20 全體共有人之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第  
21 1756號判決要旨參照）。查：系爭建物有增建第二層樓，該  
22 增建部分都是由原本樓梯進出，業據被告陳述綦詳，並經本  
23 院到場履勘，有勘驗筆錄、現場照片為證，應認系爭建物所  
24 有權範圍擴張及於該等增建部分而應予一併分割。又系爭土  
25 地面積合計僅為247.7平方公尺，業如前述，而各共有人應  
26 有部分比例如附表所示。是倘以原物分割，將使分割後之土  
27 地經濟上利用價值大為減損，準此，系爭房地並不適於原物  
28 分割。又如將系爭房地原物分配予兩造中任何一人，以償金  
29 補償其他共有人之方式，則有關償金之酌定顯有困難，亦有  
30 可能造成與市價有所落差，且本件有多數共有人就系爭房地  
31 應有部分皆達相當比例，如逕自將系爭房地原物分配予其中

01 一人，對於他共有人亦非公平。故本院衡酌系爭房地以原來  
02 狀態進行拍賣，經良性公平競價之結果，應不至於生更不利  
03 益於兩造，且兩造或其他第三人參與競標而取得系爭房地，  
04 因系爭房地面積非小，較諸原物分割結果自更能發揮經濟效  
05 用。從而，本院依首揭法條規定，審酌上情，認以變價分割  
06 方式，方能兼顧兩造之利益，自以變價分割按兩造應有部分  
07 比例分配，較為妥適。

08 五、綜上所述，原告本於民法第823條第1項前段之規定，請求分  
09 割系爭房地，為有理由，應予准許，爰定分割方案如主文第  
10 一項所示。

11 六、又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
12 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
13 分割而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或  
14 出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加  
15 共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民  
16 法第824條之1第1、2項定有明文。再按關於抵押權移存於抵  
17 押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款  
18 規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明。  
19 查本件被告莊瑞發於100年6月14日將其等之應有部分設定抵  
20 押權予莊浩志乙情，有土地登記謄本可參。本院業已依前開  
21 法律規定對抵押權人告知本件訴訟，受告知訴訟人經告知訴  
22 訟後已參加訴訟，依前開規定，其抵押權僅存於變價分割後  
23 被告莊瑞發分得之價金部分，附此敘明。

24 七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
25 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
26 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
27 本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本  
28 不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴  
29 即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，  
30 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不  
31 然，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為於裁

01 判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告之訴為有理由  
02 時，仍應由兩造分別就系爭房地之應有部分比例分擔訴訟費  
03 用較符合公平原則，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日  
06 臺灣澎湖地方法院馬公簡易庭  
07 法 官 王政揚

08 以上正本係照原本作成。

09 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訴  
10 由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日  
11 內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一  
12 併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日  
14 書記官 高慧晴

15 附表：

16

編號	共有人姓名	應有部分	變價價金分配比例	訴訟費用負擔比例
1	鑫岳資產管理有限公司	4分之1	4分之1	4分之1
2	莊瑞在	4分之1	4分之1	4分之1
3	莊瑞發	4分之1	4分之1	4分之1
4	莊財興	4分之1	4分之1	4分之1