

臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第85號

原告 正茵資產管理顧問有限公司

法定代理人 方正

被告 李乘鸞

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按附表一所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。經查：原告起訴請求分割如附表一即坐落南投縣○○市○○段000地號、面積140.40平方公尺土地（下稱系爭土地）及其上如附圖即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複丈日期民國111年4月27日複丈成果圖（下稱附圖）所示藍色橫線，面積4.64平方公尺、紅色橫線，面積125.25平方公尺、黑色橫線，面積3.2平方公尺之建物（含增建；【建號：南投縣○○市○○段000○號；門牌號碼：南投縣○○市○○路○街00號】；下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），系爭不動產原共有人李乘豹、李德興、李國興、李乘鳳（下稱李乘豹等4人）於111年5月18日將其等就系爭不動產之應有部分各8分之1以贈與為原因移轉登記與李乘鸞，李乘鸞於111年5月20日具狀聲請承當李乘豹等4人之訴訟，經李乘豹等4人與原告同意等節，有民事聲明承受暨承當訴訟狀、民事陳報二狀及變更訴之聲明狀、系爭不動產

01 登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第169頁、第183頁、第
02 175頁至第177頁），則應由李乘鸞為李乘豹等4人之承當訴
03 訟人，續行本件訴訟。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張略以：

06 (一)系爭不動產為兩造所共有，兩造就系爭不動產之應有部分比
07 例如附表一所示。系爭不動產依物之使用目的並無不能分割
08 之情事，共有人就系爭不動產亦未訂有不分割之期限，惟因
09 兩造無法就分割方法達成協議，爰請求裁判分割。

10 (二)系爭建物為2層鋼筋混凝土加強磚造透天建物，結構及交易
11 上均為一體，亦不能與其基地即系爭土地分離而單獨存在，
12 故原告主張將系爭不動產變價分割，所得價金由兩造按應有
13 部分比例分配。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件
14 訴訟。並聲明：系爭不動產准予變價分割，所得價金由兩造
15 按附表一所示比例分配。

16 二、被告陳述略以：同意原告所提之變價分割方案。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告主張其經由本院拍賣程序取得如附表一所示系爭不動產
19 之應有部分8分之3，系爭土地屬南投縣南投市都市計畫土地
20 使用分區之農業區，系爭建物坐落於系爭土地上，系爭不動
21 產為兩造所共有，兩造之權利範圍如附表一所示等情，有本
22 院110年6月28日投院明109司執德字第18336號、110年9月3
23 日投院明109司執賢字第22201號、110年9月8日投院明109司
24 執仁字第11481號不動產權利移轉證書、系爭不動產登記第
25 一類謄本、南投縣南投市都市計畫土地使用分區（或公共設
26 施用地）證明書附卷可佐（見本院卷第45頁至第50頁、第17
27 5頁至第177頁、第127頁），復經本院調取本院110年度司執
28 字第18336號、第22201號、第11481號執行卷宗核閱無訛，
29 堪信為真實。

30 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
31 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人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，為適當分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。經查：系爭不動產為兩造所共有，兩造之權利範圍如附表一所示，已如上述，本院於111年2月15日行調解程序，僅原告到庭，因被告未到而調解不成立，有本院111年2月15日調解程序筆錄在卷可佐（見本院卷第139頁），確有無法達成分割協議之事實；又原告主張系爭不動產無因物之使用目的不得分割之情事，共有人就系爭不動產亦無訂有不分割之期限，為被告所不爭執（見本院卷第248頁），堪信為真實。

則原告依上開規定，訴請裁判分割系爭不動產，核屬有據。

(三)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人；但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議、49年度台上字第2569號判決意旨參照）。經查：

- 1.系爭建物坐落於系爭土地上，南臨永興路一街，系爭建物為2層樓透天厝，第3層為鐵皮加蓋，屋況陳舊，西側有搭建鐵皮棚架連接透天厝，距離南崗工業區約5分鐘車程，據南投地政人員表示系爭建物現況與先前查封測量相同等情，經本

01 院函囑南投地政派員會同本院及原告於111年4月8日履勘現
02 場查明屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片、附圖在卷可參
03 （見本院卷第161頁至第168頁、第187頁），堪認為真實。

04 2.如系爭不動產均受原物分配，各自分得系爭不動產之一部，
05 則均須利用系爭建物位於1樓唯一之出入口進出，須在系爭
06 建物內劃出在分割後供如附表二所示共有人共同使用之房
07 間、區域、門廳或走道空間等，且就該房間、區域、門廳或
08 走道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一
09 人單獨所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能
10 各自使用、收益分得部分，此舉非但減少系爭建物所得使用
11 之空間，且徒增法律關係複雜化，及增加兩造就系爭不動產
12 使用上之不便，減損系爭不動產之經濟價值，故無從將之以
13 原物分配於各共有人，僅得將原物分配於單一共有人，或採
14 行變價分割。被告前陳稱願受原物分配並金錢補償原告，經
15 本院於112年1月17日言詞辯論終結，並定於112年2月2日宣
16 判，然被告於112年2月1日具狀陳報變更分割方案為變價分
17 割，本院爰於112年2月2日裁定再開言詞辯論，被告於本院1
18 12年3月7日言詞辯論期日表明同意原告所提變價分割方案等
19 語（見本院卷第247頁至第249頁、第253頁、第261頁、第27
20 1頁至第272頁），基此，本件原物分配確顯有困難，而宜採
21 變價分割。

22 3.本件如能變價分割，除得維護系爭不動產之完整性，避免降
23 低其固有之經濟利用價值外，系爭不動產經公開拍賣程序，
24 第三人及各共有人皆可應買，藉良性公平競價之結果，各共
25 有人能分配之金額可能因而增加，並可能使系爭土地與系爭
26 建物之產權歸於一致，有利土地及建物之使用及處分。再
27 者，變賣系爭不動產之方式非僅限於聲請法院拍賣，亦得經
28 兩造合意委託變賣，依市場行情決定系爭不動產之價值，變
29 賣後分配價金，且縱執行法院所拍賣之金額可能較低，然兩
30 造仍得即時應買或行使優先承買權。本院斟酌系爭不動產客
31 觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認為本件

採變價分割方式，方能兼顧各共有人之利益，並維護系爭不動產之最高經濟價值，原告所主張之方式，應屬允當可採。

四、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認兩造共有如附表一所示之系爭土地及系爭建物予以變價，所得價金按附表一所示比例分配，較符合共有人之意願、兩造利益、土地經濟效益，亦有兼顧土地目前之使用現況，有助於提高土地之經濟價值及效用，堪認上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭不動產分割方案諭知如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造按如附表二所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 112 年 3 月 14 日
民事第二庭 法官 楊亞臻

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日內向本院提出上訴狀。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 112 年 3 月 14 日
書記官 陳雅雯

附表一：系爭不動產

系爭不動產	共有人應有部分比例
-------	-----------

01

(即系爭土地及系爭建物)	
系爭土地：南投縣○○市○○段000地號土地(面積140.40平方公尺)	正茵資產管理顧問有限公司： 8分之3 李乘鸞：8分之5
系爭建物：如附圖所示藍色橫線，面積4.64平方公尺、紅色橫線，面積125.25平方公尺、黑色橫線，面積3.2平方公尺之建物(含增建；【建號：南投縣○○市○○段000○號；門牌號碼：南投縣○○市○○路○街00號】)	

02

附表二：

03

共有人	訴訟費用負擔比例
正茵資產管理顧問有限公司	8分之3
李乘鸞	8分之5