

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度六簡字第392號

原告 正茵資產管理顧問有限公司

法定代理人 方正

被告 吳南助

訴訟代理人 吳國禎

上列當事人間分割共有物事件，於中華民國112年12月12日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產准予變價分割，所得價金各分配
2分之1。

訴訟費用新台幣4,619元由兩造負擔各負擔50%，被告應負擔新台
幣2,310元，並應於裁判確定之日起至清償日止加給年息5%計算
之利息。

理 由

一、原告起訴主張略以：

(一)、坐落雲林縣雲林縣○○鄉○○段0000000地號及其地上建物
雲林縣○○鄉○○路0巷0○○0號（含增建部分），如附表所
示（下稱系爭不動產），為兩造所共有，系爭不動產為三層
加強磚造透天建物，人員進出共用唯一大門，上下樓層運用
一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，亦不能與基地分
離而單獨存在。易言之，在不動之使用收益上，不論土地抑
或建物分割顯有困難，則違反土地不細分原則，背離建物使
用設計且破壞建物結構。又依物權編之立法意旨，皆是以發
揮物之最大經濟效益為原則；而分割共有物，係以消滅共有
關係為目的，絕非分割後肇致共有物經濟效益低落難以使
用。

01 (二)、民法第824條第2項第2款規定前段規定原物分配顯有困難
02 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，其原物分配顯
03 有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上困難（如法
04 律上禁止細分），以及事實上之困難（如共有人按其應有部
05 分分配，所獲分配之共有物極少，致難以利用）等情況（最
06 高法院104年台上字第7192、102年度台上字第1336號判決參
07 照）。系爭不動產在物之使用收益上實難以達到按層分割建
08 物，依民法第824條之規定，原物分配顯有困難時，得變賣
09 共有物，以價金分配於各共有人。

10 (三)、聲明：如主文第1、2項所示。

11 二、被告抗辯：同意變價分割。

12 三、本院之判斷：

13 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限，民法第823 條第1 項定有明文。經查，原告主張如
16 附表所示系爭不動產（含土地及其地上建物及增建部分，業
17 業已調取本院108年司執字第18194號強制執行卷查明），為
18 兩造所共有，業據原告提出土地登記謄本、房屋稅籍證明
19 書、地籍圖、照片、建物平面圖等為證，並有本院依職權調
20 閱本院108年度司執字第18194號清償債務強制執行卷宗內
21 系，爭建物含增建部分之建物測量成果圖附卷可參，應堪信
22 為真實。復查，依本件現有證據資料，足認系爭不動產並無
23 因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割
24 之約定，自得予分割。準此，本件原告請求分割系爭建物，
25 自屬有據，應予准許。

26 (二)、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
27 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
28 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
29 一、以原告分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
30 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
31 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 項復有明定。再按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭建物為鋼筋混凝土造，三層樓房屋（含增建部分，如附表所示），倘為原物分配，則兩造所得面積顯然過於狹小，亦無法按樓層數平均分割，且兩造分得之部分復均有出入之需求，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭建物之經濟價值，足見原物分割之方案顯有困難。至於土地部分，雖得以原物分割，惟其上既有系爭建物存在，為免將來分割後造成土地與房屋所有權分離，由不同之人取得所有權之情況，自應一併予處理，另為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人受原物分配，部分共有人以金錢補償之分割方式。原告主張採行變賣分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利。再者，民法第824 條第7 項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。是本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認系爭不動產以變價方式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

四、從而，原告依民法第823 條第1 項前段規定，訴請分割系爭不動產，為有理由，且以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金各分配2分之1，爰判決如主文第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，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

六、末按因共有物分割、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文第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 12 月 26 日

斗六簡易庭

法 官 陳定國

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

書記官 黃鷹平

附表：112年度六簡字第392號

編號	土地座落					地目	面積	權利範圍

(續上頁)

01

	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小段	地 號		平方公 尺	
1	雲 林 縣	古坑鄉	西華		1257-44		83	全部
	備考							

02

編號	建號	基地座落	建築式樣主要	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌	建築材料及房屋層數	樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	378	雲林縣○○鄉○○段000000地號	住家用、三層樓鋼筋混凝土造	一層：48.88 二層：48.88 三層：48.88	陽台：11.37	全部
		雲林縣○○鄉○○村○○路0巷0○○00號		電梯樓梯間：9.01 合計：155.65		
	備考	主建物部分				
2	378-1	雲林縣○○鄉○○段000000地號			車庫(一層鐵架、採光罩、磚造)23.8、廚房(一層RC造)10.2、曬衣間(兩層鐵架鉅造)10.2	全部
		雲林縣○○鄉○○村○○路0巷0○○00號				
	備考	增建部分				

