

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第669號

原告 謝淑華

訴訟代理人 鄭秀婷

被告 李謝美聰

訴訟代理人 李南震

受 訴 訟

告 知 人 廖晟凱

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年10月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表所示土地及房屋應予變賣，所得價金由兩造
按各2分之1比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：附表所示土地及房屋（下合稱系爭房地，分稱系
爭土地、系爭房屋）為兩造共有，各人就系爭房地應有部分
各2分之1，兩造就系爭房地未訂有不可分割之約定，亦無不
能分割之情事，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1
項前段、第824條規定，請求判決變價分割系爭房地，並將
賣得價金按各2分之1之比例分配等語。並聲明：如主文第1
項所示（見調字卷第15頁、訴字卷第58頁）。

二、被告方面：同意系爭房地變價分割，伊再依其經濟能力決定
是否投標等語置辯（見訴字卷第130頁）。

三、得心證之理由：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
民法第823條第1項定有明文。查：系爭房地為兩造分別共
有，各人應有部分如附表所示；系爭土地面積186.7平方公
尺，系爭房屋坐落於系爭土地，坐落位置、面積如臺南市永
康地政事務所民國113年6月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）
所示等節，有系爭房地之房屋稅籍證明書、土地登記第一類

01 謄本、附圖、現場照片在卷可稽（見訴字卷第37至49、75至
02 79、85至107頁）。又系爭土地固有訴外人廖晟凱就原告之
03 權利範圍2分之1辦理預告登記（見訴字卷第43頁），惟依土
04 地法第79條之1第3項之規定，預告登記對法院判決無排除之
05 效力，預告登記不登載於預告登記義務人以外之土地上乙
06 節，亦經臺南市永康地政事務所函覆確認（見訴字卷第33
07 頁）。是系爭房地並無因使用目的不能分割之情形，各共有
08 人間亦無不得分割之契約，是原告訴請分割系爭房地，自屬
09 有據。

10 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
11 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
12 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
13 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；
14 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
15 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
16 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
17 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
18 民法第824條第1項至第3項分別定有明文。又按法院定共有
19 物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之
20 意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共
21 利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度
22 台上字第724號判決意旨參照）。另分割共有物究以原物分
23 割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使
24 用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分
25 割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台
26 上字第600號、87年度台上字第1402號判決要旨參照）。
27 查：系爭房屋為地面2層、木石磚造、鋼鐵造及加強磚造之
28 未辦保存登記房屋，兩造持分比例各2分之1，本院審酌系爭
29 房屋僅有一出入口，無法細分，且如採行變價分割之方式，
30 可使系爭房地不因細分而減損價值，俾以發揮整體利用之經
31 濟效益，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最

01 低拍賣價格拍賣之執执行程序，於「自由市場競爭」之情形
02 下，將系爭房地所有權分別歸一，除可發揮更大之經濟效
03 用，兩造亦均可依民法第824條第7項主張共有人之優先承買
04 權，經由良性公平競價之結果，可使系爭房地之市場價值極
05 大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，足
06 徵本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭房地
07 經濟效用之分割方法。是考量系爭房地使用現況、經濟效用
08 及共有人之意願，本院認以變價分割，並將所得價金按權利
09 範圍比例分配予兩造共有人為適當。

10 (三)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
11 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
12 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
13 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
14 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
15 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查：原告之
16 應有部分經設定抵押權予廖晟凱，本院已將本件訴訟告知廖
17 晟凱，然廖晟凱並未參加訴訟，依前揭規定，其抵押權依法
18 應移存於原告分得之部分，併此敘明。

19 四、綜上所述，系爭房地依其使用目的並非不能分割，共有人間
20 亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於
21 共有人之地位，起訴請求分割系爭房地，即屬有據。本院審
22 酌系爭房地之使用現況，並考量其經濟效用、利用價值及共
23 有人之公平利益等一切情狀，認原告主張變價分割符合系爭
24 房地分割之經濟效用及共有人全體之利益，爰判決如主文第
25 1項所示。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

28 民事第三庭 法 官 王淑惠

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日
02 書記官 洪凌婷

03 附表：
04

編號	系爭房地	所有權人	應有部分比例(即應負擔之訴訟費用比例)
1	臺南市○○區○○段00地號土地	李謝美聰	各2分之1
		謝淑華	
2	如附圖所示A、B建物、門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00號房屋	李謝美聰	各2分之1
		謝淑華	