

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1752號

原告 寶鑫資產管理有限公司

法定代理人 涂偉銘

訴訟代理人 曾邑倫律師

被告 劉娘友

張慶緯

訴訟代理人 張貴琴

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應合併變價分割，所得價金由兩造按各3分之1比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔3分之1。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000(兩造應有部分各為123分之1，合計為123分之3)、000地號土地(兩造應有部分各為3分之1，合計為全部)(下稱系爭000、000號土地，合稱系爭土地)暨其上同段000建號建物(門牌號碼臺南市○○區○○○○街00巷00號、兩造應有部分各為3分之1，合計為全部，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)為兩造所共有，兩造間就系爭房地並無不得分割之契約，且依系爭房地之使用目的並無不能分割之情形，因系爭房屋僅有一獨立之出入口，且單層面積亦非寬廣，如以原物分割，將造成各共有人分得面積過小，難以使用，且房屋所坐落之土地亦不宜為原物分割，以避免權利分屬不同人而有使用上之糾紛，故請求將系爭房地合併予以全部變賣，所得價金由兩造按各3分之1比例分配，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金由兩造按各3分之1比例分配。

二、被告則以：同意原告主張之分割方案等語。並聲明：原告之

01 訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
04 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能
05 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
06 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
07 以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困
08 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
09 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
10 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人
11 而為共有物之分配，民法第823條第1項前段、第824條第1
12 項及第2項分別定有明文。而關於分割共有物，究以原物分
13 割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不
14 受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之
15 性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之（最高法
16 院84年度台上字第1756 號判決意旨參照）。查兩造對於系
17 爭房地現為兩造共有，應有部分如附表所示，無不能分割之
18 約定，迄今兩造尚未達成分割協議等節，並未予爭執；另依
19 民法第824條之1第2項規定，共有人之應有部分有抵押權者
20 （本件被告於系爭房地之應有部分於104年11月17日設定最高
21 限額抵押權予臺南市歸仁區農會），其權利不因共有物之分
22 割而受影響，難認系爭房地已因契約或設有抵押權，而具物
23 之使用目的不能分割情形，是原告提起本件訴訟，就系爭房
24 地請求裁判分割，洵屬有據，應予准許。

25 (二)經查，系爭房屋坐落於系爭000號土地上，為一棟1層樓之獨
26 棟建物，前方加蓋鐵皮，1樓大門為出入口，前方臨臺南市
27 ○○區○○○○街00巷道路；系爭000號土地其上鋪設柏
28 油，為社區對外通行道路等情，業經本院會同原告、地政機
29 關人員至現場履勘，並有現場測量筆錄、照片在卷可稽，足
30 認系爭房屋必須使用1樓大門出入，系爭房屋自無法割分而
31 應作為一完整建物使用，是以，本院斟酌系爭房地之型態、

01 使用情形、經濟效用、兩造之利益及兩造均同意將系爭房地
02 變價分割之意願等情狀，認系爭房地之分割方式，以變賣後
03 將價金按兩造應有部分比例各3分之1予以分配為公平、適當
04 之分割方法。至抵押權人臺南市歸仁區農會就被告所得分配
05 之價金，應依民法第824條之1準用同法第881條第1項、第2
06 項辦理之。

07 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條第2項等規定提起
08 本件訴訟，請求就兩造共有之系爭房地予以變賣後，將所得
09 價金按兩造各3分之1比例予以分配，為有理由，爰判決如主
10 文第1項所示。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，核與判決結
12 果不生任何影響，不再一一論述，附此敘明。

13 六、又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案
14 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
15 當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請
16 求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，
17 故本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例分擔，始為公
18 允。爰確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

19 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
20 1、第85條第1項規定，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
22 民事第五庭 法 官 李姝蓀

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
25 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
26 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
29 書記官 張鈞雅

30 附表：

31 (一)土地部分：

01

編號	土地坐落	土地面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺南市○○ 區○○段000 地號土地	248.11	3/123 (原告、被告應有部分各1/123)
2	臺南市○○ 區○○段000 地號土地	127.59	全部 (原告、被告應有部分各1/3)

02

(二)建物部分：

03

編號	建號	建物門牌	層數	權利範圍
1	臺南市○○ 區○○段000 ○號	臺南市○○ 區○○○○ 街00巷00號	1層	全部 (原告、被告應有部分各1/3)