

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第253號

原告 蔡奇勳

訴訟代理人 王炳人律師

被告 蔡燦煌

訴訟代理人 林金陽律師

被告 蔡鎮州

受告知

訴訟人 臺灣嘉義地方檢察署

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000○000地號土地及同段
13建號建物，分歸被告蔡燦煌單獨取得。

二、被告蔡燦煌應按附表二所示金額補償其餘共有人。

三、訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)雲林縣○○鎮○○段000地號(面積82.07平方公尺)、同段74
6地號(面積48.67平方公尺)，與坐落其上之13建號建物(門
牌號碼雲林縣○○鎮○○路00號，下稱系爭建物，與上開土
地合稱系爭房地)為兩造共有，其中原告就系爭房地之應有
部分為1/4，被告蔡鎮州及被告蔡燦煌就系爭房地之應有部
分各為1/4、1/2。兩造間並無不分割之約定，且依其性質及
使用目的亦無不能分割之情形，因系爭建物長久以來為被告
蔡燦煌及第三人蔡采岑居住使用，致使原告及被告蔡鎮州長
期以來均無法使用，已經嚴重影響到原告及被告蔡鎮州之權
益，為求公平起見，避免先佔者先贏，且為避免系爭房地割
遭裂分開而不利於系爭房地整體之使用，爰請求鈞院將系爭
房地以變價分割方式合併拍賣，由各共有人分得價金，始昭
公允。

01 (二)系爭房地為蔡氏宗親所留下之祖產，所在位置位於北港朝天
02 宮旁，每年都有許多觀光客及宗教人士到此一遊，原告認為
03 系爭房地有極高之價值，也有意單獨承受系爭房地，認為陳
04 文祥不動產價師事務所民國113年5月13日113年度祥估字第0
05 5015號函檢送之不動產估價報告書（下稱系爭鑑價報告）價
06 值偏低，願意以新臺幣(下同)1,600萬元計算系爭房地價
07 格，並按照持分補償給被告二人等語。

08 (三)並聲明：兩造共有系爭房地，請求准予變價分割。

09 二、被告答辯部分：

10 (一)被告蔡燦煌辯稱：

11 系爭房地原為原告、被告蔡鎮州之父蔡一郎與被告所共有，
12 應有部分各為2分之1，嗣蔡一郎逝世，其應有部分由原告、
13 被告蔡鎮州繼承各取得4分之1。蔡一郎生前與原告、被告蔡
14 鎮州住在雲林縣北港鎮公民路，故系爭房地一直由被告居住
15 使用已40多年，而被告年紀已達73歲，自幼即屬殘障之人，
16 行動不便，系爭房地是唯一僅有可供居住之地方，若系爭房
17 地採變價分割，被告將失其棲身之所，故系爭房地宜由被告
18 全部取得，至於原告、被告蔡鎮州未分得系爭房地部分，被
19 告願以金錢補償之，請法院委由不動產估價師進行鑑價，以
20 平息不必要之爭議。對於系爭鑑價報告並無意見，願意用前
21 揭鑑價報告價格找補，亦願以1,600萬元之價格進行購買，
22 另被告蔡鎮州因涉犯刑事案件遭法院判處沒收確定，就系爭
23 房地之持分業經臺灣嘉義地方檢察署（下稱嘉義地檢署）扣
24 押，以後移轉所有權恐有問題等語。

25 (二)被告蔡鎮州辯稱：

26 系爭建物為父親所留下之祖產，對本人意義重大，依據內政
27 部不動產交易實價登錄查詢結果，系爭鑑價報告結果遠低於
28 市場行情，為遵循父親遺願，本人也願意加價補償金額給其
29 他共有人，承受系爭房地，至於被告蔡燦煌收到補償價金
30 後，即有足夠款項可另外購屋居住。

31 三、本院之判斷：

- 01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭房地之
04 共有人，應有部分如附表一所示，有系爭房地之登記第一類
05 謄本在卷可稽(本院卷第43頁至第53頁)。而系爭房地並無不
06 能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造
07 復未定有不分割之約定，本得隨時請求分割，惟兩造於對於
08 分割方法已無法達成一致之協議，此為兩造所不爭執(本院
09 卷第413頁至第414頁)，是原告依前開規定，請求裁判分
10 割，自屬有據。
- 11 (二)又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
12 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
13 人之聲明、共有人之利益輕重，共有物之性質及其使用狀況
14 等，公平裁量。若共有人對共有物在感情上或生活上有密不
15 可分之依存關係，而法院未予斟酌考量即為「變價分割」，
16 則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值
17 推求(最高法院104年度台上字第726號判決意旨參照)。
- 18 (三)經查，系爭建物為加強磚造建物，位處鬧區，有原告所提建
19 物外觀照片(本院卷第25頁)及系爭建物之稅籍證明書(本院
20 卷第27頁)可證，具有相當之經濟價值，並與其坐落之基
21 地，依其使用關係本無從割裂，並不宜分配予不同共有人。
22 且系爭建物僅有單一出入口無法區分，核屬單一使用空間結
23 構，難以採用原物分割方式，分由各共有人取得一部分，此
24 情亦為兩造於本院審理時所不爭執(本院卷第412頁至第413
25 頁)。故系爭房地性質上不宜以原物分割予各共有人，由各
26 共有人取得其中一部分之方式進行分割。然如將系爭房地以
27 原物分割歸由單一共有人單獨取得，再以金錢補償未受分配
28 共有人之方式分割，並無分割上之困難或於分割後將減損該
29 共有物之價值而無法為通常使用之情事，應屬可行。對此，
30 原告及被告蔡燦煌，與尚有犯罪所得沒收問題之被告蔡鎮州
31 於本院審理時亦均爭相出價主張由其單獨取得系爭房地，再

01 由其以金錢補償他共有人(本院卷第411頁至第412頁)。則本
02 件已有共有人表達單獨受原物分配之意願，自不宜逕予變價
03 分割，方符合原物分割之原則，先予敘明。

04 (四)關於原告及被告蔡鎮州、蔡燦煌究以何人受原物分配為宜，
05 本院審酌原告及被告蔡鎮州均係於100年12月7日以分割繼承
06 之方式取得系爭房地，此有系爭房地之登記第一類謄本附卷
07 可憑(本院卷第43頁至第53頁)，而被告蔡燦煌係於74年1月4
08 日即取得系爭房地，有系爭房地之登記第一類謄本可證(本
09 院卷第43頁至第53頁)。另系爭房地過往長久以來均為被告
10 蔡燦煌實際居住使用之情，亦為原告所不爭執(本院卷第11
11 頁)。足見被告蔡燦煌相較原告及被告蔡鎮州，對系爭房地
12 確實存有日常生活居住使用及情感維繫之緊密依存關係。若
13 本院對此未予斟酌考量，自難謂適當。而原告及被告蔡鎮州
14 雖亦有單獨取得系爭房地之意願，惟審酌原告及被告蔡鎮州
15 係因分割繼承而取得系爭房地之應有部分，並均主張進行
16 「變價分割」，就系爭房地之使用，應僅具經濟上利益之考
17 量，無涉其他感情因素。準此，本院綜衡上情，認為本件應
18 採將系爭房地分割由被告蔡燦煌單獨取得，再以金錢補償其
19 他共有人之分割方案較為適當。

20 (五)原告及被告蔡鎮州雖主張「變價分割」最為公平(本院卷第4
21 13頁)。然倘變價分割，透過法院強制執行情序，系爭房地
22 是否有人應買，是否會再行減價拍賣，均未有定數；且於拍
23 定時，兩造同時行使優先購買權之情況下，尚須抽籤決定；
24 再參以倘若由第三人以高價標買，兩造如欲行使優先承買
25 權，無異須支付較高金額，否則即將系爭房地拱手讓人，誠
26 屬非當。本院評估上情後，認宜將系爭房地分歸被告蔡燦煌
27 取得，並由其以金錢補償其他共有人，此為兼顧系爭房地之
28 實際使用狀況、經濟效用及兩造利益之分割方法。

29 (六)又本件經囑託陳文祥不動產估價師聯合事務所就系爭房地之
30 金額為鑑定估價，評估價值結論為合計1,319萬9,909元。而
31 參諸系爭鑑價報告內容，陳文祥不動產估價師聯合事務所之

01 估價師係親自赴標的現場勘查，依據內政部頒布之「不動產
02 估價技術規則」，考量勘估標的為都市計畫內住宅區用地，
03 以比較法、土地開發分析法、成本法為其估價方法，將房地
04 價格之影響因素進行分析，評估系爭房地之適當價格，此有
05 陳文祥不動產估價師聯合事務所113年5月13日113年度祥估
06 字第5015號函檢送之系爭鑑價報告在卷可按（本院卷第111
07 頁及外放報告書）。審酌陳文祥不動產估價師聯合事務所就
08 其使用之鑑價方法論述明確，其評估之價格應屬系爭房地於
09 現行不動產市場條件下之合理價值，自得採認為系爭房地之
10 價格，並作為計算被告蔡燦煌應補償他共有人金額之合理依
11 據。經核算後，各共有人應受給付之補償金應如附表二所
12 示。

13 四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭房地，為有理由，並應以
14 原物分割併價金補償之分割方案為最適當之分割方法。爰判
15 決系爭房地分歸被告蔡燦煌單獨取得，暨被告蔡燦煌應以金
16 錢補償其他有人，如主文第1、2項所示。

17 五、按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果
18 之行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人不
19 生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公平
20 原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效果
21 之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應有
22 部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割
23 後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查
24 封效力之所及，於假處分亦無影響（最高法院72年台上字第
25 2642號判決意旨參照）。是不動產應有部分之查封限制登記
26 未經塗銷前，共有人持法院確定判決向登記機關申辦共有物
27 分割登記，仍屬允許。而如裁判分割結果，該受查封限制登
28 記之債務人僅受有價金分配或金錢補償時，其查封之效力，
29 自可類推適用強制執行法有關拍賣假扣押動產提存賣得價金
30 之規範意旨，可繼續存在於金錢補償等替代利益。故如裁判
31 分割共有物判決確定後，負補償義務之共有人未提出其應補

01 償其他共有人之金錢，為保護應受補償共有人之利益，依民
02 法824條之1第4項、第5項規定，應受補償之共有人就補償金
03 額，對於補償義務人分得之不動產有抵押權，此於辦理共有
04 物分割登記時，應一併登記。查被告蔡鎮州就系爭房地之應
05 有部分雖經嘉義地檢署以103年10月15日嘉檢榮莊103偵6947
06 字第27278號函辦理禁止處分登記，且被告蔡鎮州合計應沒
07 收之金額為5,231萬0,019元，不得塗銷禁止處分登記，有系
08 爭房地登記第一類謄本(本院卷第43頁至第53頁)、嘉義地檢
09 署113年10月14日嘉檢松五113執他1009字第1139030916號函
10 (本院卷第153頁)各1份在卷可考，然依上開說明，上開限
11 制登記並不影響本件分割共有物之請求，且其裁判之結果對
12 於嘉義地檢署亦生效力，僅將來會發生金錢補償債務人不得
13 任意對債權人清償之問題。就此，本院亦已通知嘉義地檢署
14 參加訴訟，請該署對此注意，此有本院113年10月16日雲院
15 仕民地113年度訴253字第1139009049號函附卷可查(本院卷
16 第405頁)，併此敘明。

17 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
18 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
19 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
20 分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割
21 方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
22 定適當之分割方法，亦即分割共有物之訴，兩造間本可互換
23 地位，由任一共有人起訴請求分割。原告起訴雖於法有據，
24 但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用
25 應由兩造依附表一所示比例負擔，較為公允，爰諭知如主文
26 第3項所示。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
28 但書、第2項。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
30 民事第二庭 法 官 李承桓

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
02 出上訴狀。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

04 書記官 李達成

05 附表一：

06

共有人	應有部分
蔡奇勳	1/4
蔡鎮州	1/4
蔡燦煌	1/2

07 附表二：共有人間應補償及受補償金額（幣別：新臺幣，四捨
08 五）

09

應補償人蔡燦煌			
受補償人	蔡奇勳	蔡鎮州	合 計
受補償金額	329萬9,977元	329萬9,977元	659萬9,954元