

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第818號

原告 陳孝注

訴訟代理人 賴祺元律師

被告 何璧修

訴訟代理人 林舜卿

受告知人 彰化商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 胡光華

受告知人 陳科綸

0000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年3月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示之不動產應予分割，並均由被告單獨
取得。

被告應補償原告新臺幣148萬9,702元。

訴訟費用由兩造依附表三所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告何璧修經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其
一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：如附表一所示之土地(下稱系爭2筆土地)及如附
表二所示之建物(下稱系爭建物，以下合稱系爭房地)為兩
造共有，並無依法不得分割之情形，且兩造間就系爭房地亦
無不分割之約定，惟兩造間無法達成分割之協議，為結束共
有關係，請求就系爭房地為分割。又系爭2筆土地上已蓋有
系爭建物，根本無法為原物分割，原告並無承受意願，而被
告主張系爭房地係繼承而得之遺產，被告如有承受意願，原

01 告並不反對，是以原告主張將系爭房地分歸由被告單獨取
02 得，再以鑑價之金額補償被告，爰依民法第823條第1項、第
03 824條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所
04 示。

05 二、被告未於最後言詞辯論期日未到場，惟據其先前陳述略以：
06 如果原告的价格是合理的话，可以考虑去承購，如果没有其
07 他解决办法的话，就同意送鑑價等語。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分
10 割，或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有
11 物，民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能協議
12 決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
13 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以
14 原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
15 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
16 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
17 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
18 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
19 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、
20 3項亦有明定。是分割共有物，除依當事人協議之方法外，
21 依民法第824條第2項以下規定，應以原物分配為原則（同條
22 項第1款本文），其以原物分配時，如共有人均受原物之分
23 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，此時，未受分
24 配之共有人則以金錢補償之（同條第1款但書、同條第3
25 項）。

26 (二)經查，系爭2筆土地為相鄰土地，系爭建物則坐落於系爭2筆
27 土地上，並為兩造依附表一、二所示之比例共有，系爭2筆
28 土地之面積並如附表一所示，有系爭2筆土地之地籍圖謄本
29 (本院卷第69頁)、系爭房地之土地建物查詢資料在卷可稽
30 (本院卷第157頁至第160頁、第175頁)；另系爭2筆土地係劃
31 定為斗六都市計畫商業區，亦有雲林縣政府115年1月5日府

01 城都二字第1140599180號函附卷可憑(本院卷第135頁)。參
02 諸系爭2筆土地之面積分別僅為12.05平方公尺、55.35平方
03 公尺，合計亦僅67.4平方公尺，面積不大，並已有兩造共有
04 之系爭建物坐落其上，周遭亦有其他住宅，若將系爭房地再
05 細分子各共有人，以系爭2筆土地為都市計畫商業區之性質
06 以觀，各共有人於利用上不僅會有諸多不便，且勢必會減損
07 系爭2筆土地之經濟價值，為發揮系爭房地之經濟效用，自
08 不宜再將系爭房地細分子各共有人，是依系爭房地客觀上確
09 有共有人均受原物之分配顯有困難之情形。而被告為系爭房
10 地之最大比例應有部分共有人(應有部分達3分之2)，其並
11 表示系爭房地屬繼承之遺產性質，如由其收購原告之應有部
12 分，較為單純(本院卷第88頁)。是考量當事人之意願、系爭
13 房地之性質、使用現狀、面積大小等情，透過鑑價方式，由
14 被告單獨取得系爭房地，再由被告以金錢補償原告，核屬適
15 當之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

16 (三)又系爭房地如分配由被告單獨取得，則原告均未受分配，自
17 應依民法第824條第3項之規定，由被告以金錢補償原告，已
18 如前述。而經本院徵詢兩造之意見後，將系爭房地之找補金
19 額送請石亦隆不動產估價師事務所為鑑價，鑑價結果認被告
20 應提出新臺幣(下同)148萬9,702元之金額補償原告一情，有
21 該事務所之不動產估價報告書在卷可考(見外放估價報告
22 書)，參諸該鑑價結果為專業之不動產估價師親赴現場勘
23 察，考量政策面及經濟面之一般因素、不動產市場之發展概
24 況及市場價格水準、區域因素、近鄰地區土地及建物利用情
25 形、公共設施、交通運輸及產業活動概況、未來發展趨勢，
26 並參酌土地之個別條件及建物之概況，依不動產估價技術規
27 則，以比較法、土地開發分析法、成本法所為之評估，有其
28 論證依據，其鑑價結果應屬公正客觀可採，爰判決如主文第
29 2項所示。

30 四、再按共有物之分割，應有部分有抵押權者，權利人經共有人
31 告知訴訟而未參加者，抵押權移存於抵押人所分得之部分；

01 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
02 條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2
03 項、第3項定有明文。經查，系爭房地於91年3月5日由原告
04 （原名陳淑惠）設定抵押權作為共同擔保，設定權利範圍為
05 3分之1，抵押權人為訴外人陳紹倫，有系爭房地之土地建物
06 查詢資料附卷可查(本院卷第157頁至第160頁、第175頁至第
07 176頁)，本院並依法對陳紹倫告知訴訟，有本院送達證書在
08 卷可按（本院卷第183頁、第185頁），且陳紹倫於言詞辯論
09 期日到庭亦表示無意見(本院卷第228頁)，揆諸前揭規定，
10 上開抵押權人之抵押權，於本件共有物分割之效力發生即本
11 件判決確定時，應僅移存於抵押人即原告所分得之價金，抵
12 押權人對該金錢補償之債權則有權利質權，並得依民法第88
13 1條第1項、第2項或第899條第1項之規定行使權利，併予敘
14 明。

15 五、復按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效
16 果之行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人
17 不生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公
18 平原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效
19 果之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應
20 有部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分
21 割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為
22 查封效力之所及，於假處分亦無影響（最高法院69年度第14
23 次民事庭會議決議、最高法院72年度台上字第2642號判決意
24 旨參照）。查系爭2筆土地就原告之應有部分固於91年間經
25 債權人彰化商業銀行聲請辦理假扣押查封登記，有土地建物
26 查詢資料在卷可證(本院卷第157頁至第160頁)，然裁判分
27 割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，
28 當不發生有礙執行效果之問題，且債務人之應有部分，經實
29 施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定
30 物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力之
31 所及，於假扣押無影響，且假扣押執行名義之效力僅及於債

01 務人，而不及於其他土地共有人，故系爭2筆土地於分割
02 後，債權人所實施之假扣押登記應當然轉載於原告分配所取
03 得之金錢補償債權上，上開限制登記並不影響本件分割共有
04 物之請求，且其裁判分割之結果對債權人彰化商業銀行亦生
05 效力，併此敘明。

06 六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
07 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
08 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
09 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
10 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造
11 之利害關係，命本件訴訟費用由原告負擔3分之1，被告負擔
12 3分之2。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
14 5條第1項但書。

15 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
16 民事第一庭 法 官 李承桓

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 出上訴狀。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
21 書記官 伍幸怡

22 附表一：

23

編號	種類	坐落	面積	應有部分
1	土地	雲林縣○○市○○○ 段000地號	12.05平方公尺	陳孝注3分之1 何璧修3分之2
2	土地	雲林縣○○市○○○ 段000地號	55.35平方公尺	陳孝注3分之1 何璧修3分之2

陳孝注應有部分之假扣押登記債權人：彰化商業銀行
(限制範圍：3分之1，91年3月15日登記)

01 附表二：

02

編號	種類	建號	門牌	應有部分
1	建物	雲林縣○○市○○○ 段000○號	雲林縣○○市 ○○路000巷0 號	陳孝注3分之1 何璧修3分之2

03 附表三：

04

共有人	訴訟費用負擔之比例
陳孝注	3分之1
何璧修	3分之2