# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壢簡字第528號

原　　告　任琬綾

被　　告　高塏宸

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：附表一所示之土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）為兩造所共有，且兩造就系爭不動產並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，然始終無法達成協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1項所示。

二、被告則以：我沒有意見等語。

三、本院之判斷

㈠原告主張兩造間共有系爭不動產，各自應有部分如附表一所示，且兩造就系爭不動產並無訂定不分割之期限，依法令及其使用目的亦無不能分割等情，有建物土地所有權狀、存證信函、房屋稅籍證明書、系爭不動產登記謄本可參（見本院卷第6至10、13至15、20至23頁），被告對此亦不爭執，應堪信為真實。

㈡按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為該物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院50年台上字第970號判決要旨參照），例如界標、界牆、共有之契據，互有之共有物，區分所有建築物之共有基地，共有之

通路等均然，此等共有物在性質上，非絕對不能分割，但一經分割將失其效用，而不能達使用目的。次按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共有部分共有之建築物。又專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利不得分離而為移轉或設定負擔。民法第799條第1項、第5項亦有明文。復按公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有權標的之專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。公寓大廈管理條例第3條第3款及第4條第2項另有明文。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：１、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難者，得將原物分配於部分共有人。２、原物分配顯有困難時，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項及第2項亦有明文。查系爭不動產包含如附表一所示區分所有建物之專有部分、共有部分及其基地部分，依法專有部分不得與其所屬共有部分及基地應有部分分離而移轉。又如附表一所示系爭不動產之使用目的或性質並無不能分割之情形，且查無兩造共有人間有無不分割之約定，再因兩造無法達成分割之協議，原告爰訴請將如附表一所示系爭不動產予以裁判分割，揆之前開規定，自為法之所許。

㈢次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況及當事人

之意願，分割後之經濟效用，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而就如附表一所示系爭不動產為公平合理之分割。經查，系爭建物為鋼筋混凝土造建物，且系爭建物所坐落基地為系爭土地等事實，此有建物登記第一類謄本在卷可稽，足徵系爭土地與系爭建物具有整體使用上之不可分關係，應予合併分割。又系爭建物並非透天房屋，所在為5層樓層中之第4層，該層面積為70.63平方公尺，有建物登記第一類謄本可佐，足認系爭建物面積並非寬闊，系爭建物倘依兩造之應有部分比例而為原物分割，各共有人分得面積過小，除有礙其經濟效用外，亦有損系爭建物完整性，勢必影響系爭建物之使用現狀，造成日後使用上困難，而致無法發揮經濟上之利用價值，是系爭不動產若以原物分割顯有困難，本院審酌系爭不動產之現狀、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形、全體共有人之利益、公平原則，及各共有人日後得於變價程序中尚得優先承買系爭不動產應有部分等一切情事，認系爭不動產尚無法以原物分割之方式分配予兩造，而應予變賣，並將變賣所得價金按附表二所示之比例分配予各共有人。從而，原告依上開法律關係請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許，且本院認以將系爭不動產變價分割，並將所得價金按附表二所示之比例分配予各共有人為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

四、末按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。本件雖准許原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。因此，本件訴訟費用若由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院爰參酌兩造對系爭不動產應有部分之比例，認本件訴訟費用應由兩造就系爭不動產之應有部分比例負擔，較為公平合理，爰諭

知如主文第二項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

中壢簡易庭　　法　官　朱瑾薇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院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（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　薛福山

附表一：

| 編號 | 土地坐落 | | | | | 面積 | 共有人 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 平方公尺 | | |
| 1 | 桃園市 | 觀音 | 忠孝 | | 0000-0000 | 478.52 | 任琬綾 | 200000分之6321 |
| | | | | | | | 高塏宸 | 200000分之6321 |
| | 備考 | | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落------建物門牌 | 建築主要用途、主要建材料及建物層數 | 層次 | 面積（平方公尺） | 附屬建物用途<br>面積（平方公尺） | 共有人 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 觀音區忠孝段00000-000建號 | 桃園市○○區區○○段0000-00000地號------ | 集合住宅、鋼筋混凝土造、005層 | 四層 | 70.63 | 陽台：6.69 | 任琬綾 | 2分之1 |
| | | | | | | | 高塏宸 | 2分之1 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 桃園市○○區○村路00號4樓之5 | | | | | | |
| | 共有部分 | 忠孝段第00000-000建號（面積343.41平方公尺，權利範圍100000分之9471） | | | | | | |

附表二：

| 編號 | 共有人 | 分配比例 |
|---|---|---|
| 1 | 任琬綾 | 2分之1 |
| 2 | 高塏宸 | 2分之1 |