臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第141號

原　　告　星一租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

訴訟代理人　林懿君律師

被　　告　邱美麗

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○地號土地及其上宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號建物應予以變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例即各二分之一分配。

訴訟費用新臺幣貳萬捌仟貳佰貳拾伍元由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（面積98.83平方公尺，下稱系爭土地）及其上同段457建號建物（下稱系爭建物）為兩造所共有，兩造就系爭土地及系爭建物之應有部分比例均各為二分之一。兩造間並無不分割之約定，系爭土地及建物亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟兩造經多次協商仍無法就系爭土地及建物達成分割共有物之協議。系爭建物為鋼筋混凝土造三層建物，總面積為150.11平方公尺，另有陽台6.53平方公尺、平台4.64平方公尺、三層陽台瞭望台5.46平方公尺，合計共161.28平方公尺，約48.79坪，結構上無從區分為各自獨立之門戶。倘系爭土地及建物依兩造應有部分比例為原物分割，兩造所得使用之範圍均顯然過小，且將有損於系爭建物之實用性及完整性，亦將造成日後使用上之困難與不便，無法發揮該建物經濟上之利用價值。為保障各共有人之最大利益，爰依民法第823條、第824條規定，請求判決准予變價分割，並將所得之價金依各共有人應有部分比例分配等語。並聲明如主文第1項所示。

二、被告則於本院民國112年5月4日言詞辯論期日當庭表示同意原告之分割方案。

三、本院之判斷：

㈠、本件原告主張系爭土地及系爭建物為兩造共有，兩造應有部分均各為二分之一。系爭建物為鋼筋混凝土造三層建物，結構上無從區分為各自獨立之門戶等情，有系爭土地及系爭建物之登記謄本為證（見本院卷第21至23頁），且為被告所不爭（見本院卷第70頁），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訂有不分割之期限者，不在此限，為民法第823條所規定。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：一、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。二、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，亦為民法第824條第2項第1款、第2款所明定。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以得其適當之分割方法。而分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判決參照）。

㈢、經查，系爭土地及建物並無因物之使用目的不能分割或約定不分割情事，而兩造就本件共有物分割事宜，前經本院行調解程序，無法達成分割協議。則原告依前揭法律規定，請求判決分割系爭不動產，即屬有據。再查，系爭建物為結構上無從區分之鋼筋混凝土造三層建物，如以原物分配之方式分

割，勢將破壞系爭建物之完整性及減少房屋之經濟價值，又系爭土地為系爭建物坐落之基地，若僅將系爭建物之基地為原物分配，亦將降低系爭土地整體利用之便利性，貶損其經濟效用，日後亦恐衍生糾紛，難認原物分割係屬妥適之分割方式。本院審酌系爭土地及建物以變價方式分割，當可保系爭不動產完整不致細分，產權可歸於單純一致，有利於日後之利用或出售；再則經公開拍賣競價結果，可獲致與市價相當的價金，由兩造按應有部分比例分配價金，對兩造均屬公平有利。倘兩造欲購買系爭土地及建物，亦可於拍賣時參與競標，或拍定後行使優先承買權買回等情，認系爭土地及建物以變價方式分割，可兼顧全體共有人之公平性，並得使系爭土地及建物之經濟效益得以發揮，應屬適當，爰予採用。

四、綜上所述，系爭土地及系爭建物應予變價分割，所得價金由兩造依其等應有部分比例分配，爰判決如主文第1項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，故應按兩造就系爭土地及建物之應有部分比例分擔本件訴訟費用。本件訴訟費用額確定如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　18　　日

民事庭　法　官　謝佩玲

以上正本係照原本作成。

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。

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　　112　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　黃家麟