

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第5號

原告 王宥雅

王榛幀

王佳甄

被告 莊景勝

兼 上一人

訴訟代理人 王銘芳

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落於宜蘭縣○○市○○段0000地號土地及其上同段1175建號建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

查本件原告訴之聲明原為：兩造共有坐落於宜蘭縣○○市○○段0000地號土地及其地上同段1175建號建物，其中面積19.905平方公尺為原告所有，其餘土地分割為被告所有，兩造共有上開土地應予變價分割，所得價金由兩造按比例分配。嗣於民國113年2月22日本院審理時更正為如主文第1項所示。經核，原告所為聲明之變更，並未變更訴訟標的，而屬更正法律上之陳述，揆諸上開法條規定，應予准許。

二、原告起訴主張：坐落宜蘭縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1175建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表所示。系爭不動產未定有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，然兩造就系爭不動產無法達成分割協議。又系爭不動產如採原物分割，無法達到原來使用目的，

爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求依變價分割方式分割本件共有物即系爭不動產等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告則以：原告有講說系爭不動產不分割，且伊沒有能力向原告購買原告的應有部分等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表所示等情，業據提出宜蘭縣政府財政稅務局111年地價稅課稅明細表、房屋稅籍證明、房屋稅113年課稅明細表、土地及建物登記第一類謄本、系爭不動產照片等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）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，民法第823條第1項分別定有明文。被告固辯稱兩造間就系爭不動產有不分割之約定云云，惟原告否認兩造有不分割之約定，且被告等對此並無任何舉證，其所述要難採信。是以，系爭不動產既無使用目的不能分割或約定不得分割之情，兩造既無法達成分割協議，原告訴請法院裁判分割系爭不動產，核屬有據。

（三）第按共有物之分割，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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1、2、3項分別定有明文。而定共有物分割之方法，法院有自由裁量之權，不受共有人聲明、主

張或分管約定之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地僅有79.62平方公尺，系爭房屋則為單一出入口及單一樓梯之透天厝，共有人數卻高達5人，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，兩造分得面積過小，且系爭房屋無各自獨立之門戶出入，除有礙其經濟效用之外，並有損完整性，造成日後使用之困難，無法發揮經濟上應有之價值，是以原物分配予兩造，並不可行。又為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配，部分共有人金錢補償之分割方式，而系爭不動產若採取變價分割之方式，可於日後透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，經應買人競相出價，自可以公平之價格賣出，共有人亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利，且兩造若對系爭不動產具有特殊感情或有其他保有系爭不動產之迫切需要，亦得依民法第824條第7項行使優先購買權。故本院審酌系爭不動產之利用型態、經濟效用、到庭原告之意願及全體共有人之利益，本件以原物分配顯有困難，而應以變價分割，並將所得價金按如附表所示應有部分比例分配予各共有人為適當，此在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭不動產之市場價值，對兩造而言應屬最為有利，且不致損及特定共有人之利益，從而原告請求將系爭不動產予以變價分割如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌系爭不動產之經濟效益、並維護當事人間之公平，認以變價分割為適當。

六、至被告王銘芳雖聲請傳喚其胞弟，欲證明其母親購買系爭不

動產時有說過不能分割云云，然縱被告母親曾提及系爭不動產不得分割一事為真，亦無從證明兩造間就系爭不動產有不分割之約定，是本院認無傳喚必要，一併敘明。

七、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，是訴訟費用應由兩造按附表所示之應有部分比例分擔，始為公允，爰諭知兩造按應有部分之比例負擔訴訟費用如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事庭法 官 許婉芳

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 113 年 3 月 1 日
書記官 黃家麟

附表：

共有人	應有部分
王銘芳	2分之1
王佳甄	12分之1
王樛愼	12分之1
王宥雅	12分之1
莊景勝	4分之1