

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第253號

原告 鄭月雲

訴訟代理人 王清白律師

吳光群律師

被告 李銘訓

張佩芬

前二人共同

訴訟代理人 李秋銘律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地及同段419建號建物（含宜蘭縣宜蘭地政事務所113年5月20日土地複丈成果圖即附圖增建一、二、三、四、五層面積各為18.78平方公尺、增建屋突面積15.98平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造依附表「所有權應有部分」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表「所有權應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：宜蘭縣宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及同段419建號建物（含附圖增建一、二、三、四、五層、增建屋突，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）均為兩造所共有，兩造所有權應有部分均如附表「所有權應有部分」欄所示。又系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限等情形，故原告得請求分割系爭房地。考量系爭房屋為獨棟透天建物，以原物分割將使系爭房屋不能使用，故請求將系爭房地分由被告李銘訓、張佩芬（下合則稱被告，分則稱其名）各取得其應有部分2分之1，並依鑑定價格補償原告。爰依民法第823條第1項

規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭房地分歸李銘訓、張佩芬各取得其應有部分2分之1，並由李銘訓、張佩芬各以新臺幣（下同）410萬元補償原告。

二、被告則以：被告無能力負擔補償金額，故請求變價分割等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)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項定有明文。本件兩造為系爭房地之共有人，所有權應有部分如附表「所有權應有部分」欄所示，有系爭房地之土地、建物登記公務用謄本（地號、建號全部）在卷可參（見本院卷第25、27頁）。又系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦無以契約訂有不分割之期限，且兩造未能達成協議分割之共識等情，業為兩造所不爭執，依首揭規定，原告請求分割系爭房地，自無不合。

(二)按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：……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，民法第824條第2項第2款定有明文。次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，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號判決參照）。本院認為系爭房地以主文第1項所示之方法分割最為適當，茲說明理由如下：

1.查原告請求將系爭房地分歸被告取得，並由被告補償原告（見本院卷第155頁），而被告請求將系爭房地變價分割（見本院卷第155頁），足認兩造均無受原物分配之意願，而欲取得補償或變價後之價金。再者，系爭房地坐落宜蘭市，緊鄰宜蘭市民權路，周遭住宅、商家林立，臨近新月廣

場，民權路上車輛往來繁多，為宜蘭市市中心等情，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第89頁），核其坐落位置及附近生活機能均甚佳，且經本院囑託上為不動產估價師事務所鑑定系爭房地之價值為2460萬元，有該所113年9月23日上估法宜字第1130107號函附鑑定報告書在卷可參（見本院卷第141、143頁），可知系爭房地具有相當之價值。而系爭房屋為透天式建物，僅賴屋內位於上述增建之樓梯通往各層，而各層均無獨立出入口等情，業為兩造所不爭，是系爭房屋顯然性質上無法採行原物分配各共有人之分割方法，故如採行變賣系爭房地而將價金分配由兩造所得，較能合乎系爭房地之性質與發揮不動產整體價值。此外，系爭房屋目前僅堆置雜物為空屋，此有勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第89頁），故將之變價分割，並無對現有人使用狀態有重大影響。雖然被告於審理中曾以其等對系爭房地存有感情為由，主張應原物分配予被告，然嗣後被告已陳稱其等無法負擔補償金額等語（見本院卷第155頁），且縱使採變價分割，共有人亦均可參與投標或於一定條件下行使優先承買，是不論日後共有人是否有意繼續保有系爭房地之產權，於採行變價分割之方法，對共有人日後之意願亦保留彈性，是本件採行變價分割應屬適當。

2.從而，本件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，應認系爭房地以變賣共有物，並將所得價金按共有人之應有部分比例為分配，應屬最為妥適，且對共有人間為公平。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項請求分割系爭房地，於法並無不合。本院審酌上開情狀，認為將系爭房地變賣，並將所得價金由兩造按應有部分比例分配，為最適當且公平之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

01 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
02 明。

03 六、按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
04 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
05 民事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物之訴，兩造本
06 可互換地位，原告提起本件訴訟固屬有據，然定共有物分割
07 之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有
08 人主張之拘束，且因共有物分割事件涉訟，共有人均受其
09 利，倘由一造負擔全部費用，顯失公平。本院酌量情形，認
10 本件訴訟費用由兩造各按其就系爭房地之應有部分比例分
11 擔，方屬公允，爰判決如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
13 民事庭法 官 蔡仁昭

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
16 提出上訴狀（應附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
19 書記官 高雪琴

20 附表：

21

編號	共有人	所有權應有部分
1	鄭月雲	1/3
2	李銘訓	1/3
3	張佩芬	1/3