臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1623號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　林柏自

　　林麗雪

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價，所得價金按附表二所示兩造之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

附表一所示之土地及建物（下稱系爭房地）為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一「權利範圍」欄所示。系爭房地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不分割之協議，基於附表一所示建物（下稱系爭房屋）僅有單一出入口，原物分割顯有困難，為全體共有人之利益，請求將系爭房地變價，將變價所得價金按兩造應有部分比例分配之方式為分割。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定訴請裁判分割等語。並聲明：如主文所示。

貳、被告抗辯：

一、被告林柏自部分：同意原告所提之分割方案，希望變價分割等語。

二、被告林麗雪部分：不同意分割，希望仍維持共有，將系爭房地出租由共有人分配租金等語。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭房地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，且系爭房地並無因物之使用目的、或法令規定不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟就分割方法無法獲得協議等事實，均為被告所不爭執，且有土地登記謄本及建物登記謄本附卷可按（見本院卷第53頁至第75頁），堪信為真正。

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。」、「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：…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。」民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款分別定有明文。又裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束。故分割共有物究以原物分割抑或變價分割為適當，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88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭房地並無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟就分割方法無法獲得協議，已如前述，則原告請求分割系爭房地，自應予准許。關於系爭房地之分割方法，原告與被告林柏自均陳明希望變價分割，被告林麗雪則陳明不希望變價分割，希望仍維持共有等語。本院衡酌系爭房屋為二層樓加強磚造建物，屬透天厝，僅設有一大門作為對外出入口，為兩造不爭執之事實，附表一所示土地（下稱系爭土地）則為系爭房屋（含增建為辦保存登記部分）之基地或對外通行之巷道，以系爭房屋包含增建

未辦保存登記部分在內，每層面積約僅67平方公尺，每層面積堪稱狹小之情狀，加以僅設有一大門作為進出之用，原物分割已顯有困難，且以原物分割後兩造均需利用唯一之出入口進出，勢必須在系爭房屋中劃出分割後供兩造共同使用之門廳或走道空間，兩造就該門廳或走道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有、或者分歸一人單獨所有而約定供其他分得人使用、或其他方式），方能各自使用、收益分得部分，非但減少系爭房屋所得使用之空間，使原物分割更無從為之，且徒使法律關係複雜化，系爭房地原物分割後，恐無人能在保留部分共同使用空間下為使用收益，顯將增加兩造就系爭房屋使用上之不便，減損系爭房地之經濟價值，損及共有人全體之經濟利益，參之原告與被告林柏自均希望系爭房地變價方式為分割，故認系爭房地應以變價之方式為分割，由共有人按應有部分比例分配變價所得價金，較能發揮系爭房地之經濟效用，並符合多數共有人之意願及利益。

三、綜上所述，本院依前開兩造之利害關係、系爭房地目前使用現況、兩造意願、共有物之性質及利用價值暨經濟效用等情形，認系爭房地以採取變價分割，而由兩造按其應有部分比例分配變價所得價金之方法分割為洽當，爰判決分割如主文第1項所示。

四、末按，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，為民事訴訟法第80條之1所明定。本件為分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，故兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　10　　日

民事第二庭　　法　官 呂麗玉

正本係依原本製作。

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　　110　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　巫偉凱

【附表一】

（土地）

編號	土地座落				地目	面積	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺		
1	臺中市	大里區	益民段	1327		6.87	林柏自：1/3林麗雪：1/3立高資產管理有限公司：1/3	增建部分坐落基地
2	臺中市	大里區	益民段	1328		66	林柏自：1/3林麗雪：1/3立高資產管理有限公司：1/3	363建號及其增建部分之坐落基地
3	臺中市	大里區	益民段	1329		17.15	林柏自：2/30林麗雪：2/30立高資產管理有限公司：2/30	供巷道使用
4	臺中市	大里區	益民段	1330		5.06	林柏自：5/360林麗雪：5/360立高資產管理有限公司：5/360	供巷道使用

（建物）

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	臺中市○○區○○段000○號	臺中市○○區○○段0000地號 臺中市○○區○○路○段000巷00號	住家用、加強磚造、2層樓房	第一層：52.20 第二層：50.22 總面積：102.42	林柏自：1/3林麗雪：1/3立高資產管理有限公司：1/3	
2	未辦理保存登記建	臺中市○○區○○段0000○00	住家用、加強	第一層：15.01	林柏自：1/3林	363建號之

（續上頁）

	物	00地號 臺中市○○區○○路○段000巷00號	磚造、3層樓房	第二層：16.99 第三層：67.21 總面積：99.21	麗雪：1/3立高資產管理有限公司：1/3	增建部分

【附表二】

編號	共有人	應有部分比例（即訴訟費用負擔之比例）
1	林柏自	1/3
2	林麗雪	1/3
3	立高資產管理有限公司	1/3