臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2797號

原　　告　洪宗杰
訴訟代理人　劉富雄律師
被　　告　洪劉春美
000000000000000000
000000000000000000
　　洪宗岦
　　洪惠煜
　　洪秀美
上　一　人
監　護　人　陳英富

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000000地號土地暨其上同段00000-000建號建物，應予變價分割，所得價金按附表所示之兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告洪宗岦、洪秀美，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造為臺中市○○區○○段000000000地號土地暨其上同段00000-000建號建物(下稱系爭房地)之共有人，系爭房地並無不能分割之限制，又前開土地面積僅165.50平方公尺，土地狹小且不方正，若予以原物分割將使土地過於細分，為使土地可達大最大經濟效益，請求予以變價分割。又前開建物係供一般住宅使用，若予以原物分割，會使各共

有人取得部分過小，而無法為獨立有效之使用，為使建物有效利用，亦請求予以變價分割，若被告對於系爭房地有情感上聯繫因素，亦可於變價拍賣階段買回系爭房地等語。並聲明：坐落臺中市○○區○○段000000000地號土地暨其上同段00000-000建號建物，應予變價分割，價金均按附表所示之兩造應有部分比例分配。

二、被告洪劉春美、洪宗岦、洪惠煜(下稱洪劉春美等人)則以：系爭房地為洪劉春美及配偶洪標桂在世時，共同打拼買下的，有很深的情感羈絆，且目的係為供家庭所需並供洪劉春美晚年有安身之處，兩造皆係因為洪標桂於民國97年間死亡，方透由繼承方式取得系爭房地之所有權應有部分。洪劉春美現在居住在此，並有出租部分房間收租，以勉強供應洪劉春美日常買菜生活所需，為其晚年之依靠，目前依該使用目地尚無法分割，應待洪劉春美離開人世時，再行分割，目前也無資力可以找補原告的應有部分，若原告想要變價分割，變價原告的應有部分即可，其餘共有人的應有部分沒有意願變價分割等語。並聲明：原告之訴駁回。被告洪秀美則未為聲明答辯，亦未出具書狀對本件之分割表示意見。

三、得心證的理由：

㈠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。次按共有物之分割，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：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。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。以原物為分配時，因共有人之利益或

其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規定。復按分割共有物，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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台上字第1402號、91年度台上字第2087號判決意旨可資參照）。

㈡兩造依如附表應有部分欄所示比例，共有系爭房地，此有土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本在卷可憑(見本院卷第35至41頁)，而兩造間並無共有人就系爭房地不為分割之約定，是原告本件起訴請求裁判分割系爭土地，自屬有據。又系爭土地僅有165.5平方公尺，若以原物分割之方式，將使每人依照應有部分可分得土地無法做為建築使用，且其上之系爭房屋為鋼筋混凝土造透天厝1棟，由1樓大門單戶進出，每層次面積為76.2平方公尺，若為原物分割，將使分割後之系爭房屋每人分得範圍過小，且使系爭房屋部分無獨立對外出入口，原物分割顯無法滿足各該共有人之居住使用，亦無法就分得部分為其他交易考量。又系爭土地為系爭房屋之基地，且建築面積與土地面積差距不大，實不宜將其細分，更不宜與系爭房屋分歸不同人取得，故本院認為系爭房地並不適以原物分配於各共有人方式為分割。復參酌兩造前揭主張，被告洪劉春美等人雖稱：對於系爭房地有情感聯繫因素，希望可以繼續保有系爭房地之所有權，並使洪劉春美得以繼續居住於此，且系爭房地興建之目的便係為了使洪劉春美及其配偶養老以維持晚年生活所用，現洪劉春美尚居住在內，應尚不得請求分割，需待洪劉春美百年之後方可進行分割等語，然本件雖經證人劉揚碧到庭證稱：系爭房地係洪劉春美及其配偶用年輕時打拼的錢，在民國80年間左右興建的，目的就是為了養老及將未居住部分出租以維持晚年生活所用，但也沒有書面約定，只有聽他們口頭說過等語(見

本院卷第229至230頁），則依證人所述，是否洪劉春美及其配偶確有就系爭房地為使用目的之約定一事，已屬有疑，且系爭房地於兩造訂立遺產分割協議時，亦未將不得分割之協議明列，難認系爭房地定有不得分割之期限；又查洪劉春美雖亦主張：系爭房地是我和配偶共同打拼的，我也是實質所有權人，所以使用目的是讓我養老百年用，在我百年之前都不可以分割等語，惟所謂物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物使用，而為其物之利用所不可或缺者，若僅因聚族而居之傳統關係，不得認屬因物之使用目的不得分割（最高法院50年度台上字第970號判決意旨參照），則洪劉春美之主張僅係基於情感上之連結，與前開因物之使用目的而不得分割之情形，尚屬有間，實難認其主張可採。

㈢而洪劉春美等人主張無資力找補原告之應有部分，原告亦希望被告若需要繼續保有系爭房地，應透過變價拍賣的階段將系爭房地買回，可見兩造均無以取得系爭房地全部，再以金錢補償其他共有人之方式為分割之意願。而系爭房地若採取變價分割之方式，可使日後房屋及土地同歸一人所有而為完整之利用，且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程序，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，使洪劉春美晚年仍有所依靠，對全體共有人均屬有利。且兩造縱就系爭房地如具有特殊感情或有其他保有系爭房地之迫切需要，亦各得依民法第824條第7項行使優先購買權。綜合審酌系爭房地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，並為從速解決系爭房地迄今未能出售而無法有效利用之現況等情，認將系爭房地全數變賣，將所得價金按附表所示應有部分比例分配於兩造，應為最符合兩造利益與系爭房地經濟效用之分割方法。

㈣至洪劉春美等人雖另稱：同意原告就自己的應有部分予以變價分割，但其餘部分希望保留原物，惟依照民法第824條第1項第2款規定，尚無可由部分共有人保持原物分割，部分共

有人之應有部分予以變價之分割方法，且系爭房地為相連一體之不動產，建物部分僅有單一出入口，難以將土地建物僅區隔出部分變價，若僅變價原告之應有部分，僅係加深後續共有關係之複雜，自未合於分割共有物所為解消簡化共有關係之立法意旨，非屬合法之分割方案，自無僅就原告之應有部分予以變價拍賣之可能，洪劉春美等人所提之該分割方案自不可採。

四、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求就系爭房地應予變賣，及所得價金按附表所示之兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

六、末按因共有物分割事件涉訟，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。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其應有部分比例分擔，較為公允，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　14　　日

民事第一庭　　法　官　許石慶

法　官　林金灶

法　官　趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（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　　114　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　許千士

附表

編號	共有人	應有部分比例

（續上頁）

1	洪宗杰	5分之1
2	洪宗岦	5分之1
3	洪劉春美	5分之1
4	洪惠煜	5分之1
5	洪秀美	5分之1