

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2877號

原告 吳玆瑩
訴訟代理人 蘇仙宜律師
金湘惟律師
被告 吳明奇
吳茂森
吳明原
吳惠閔

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年6月26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分割，所得價金由兩造按附表二所示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分擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告吳明奇、吳茂森、吳惠閔經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)兩造共有如附表一所示坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段142建號建物（包含增建部分，下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地），兩造之應有部分如附表二所示。系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不可分割共有物之約定，惟兩造對於系爭房地之分割方法不能以協議決定，是原告爰依民法民法第823條第1項、第824條第2項請求鈞院判決分割，以解消系爭房地之共有狀態。

(二)又系爭建物為一獨立建物，無法區分為不同單位各別使用，

01 屋內結構亦難以區隔獨立使用，是若以原物分割，依一般社
02 會通念，不僅共有人難以使用應有部分，且兩造共同使用
03 時，仍須由同一大門出入，劃定共同使用之門廳及走道空
04 間，徒增出入之不便，且既有之管線、電路、排水系統等亦
05 無法滿足分割後各共有人之使用，令使用關係複雜化，有害
06 共有人日常生活，並減損系爭建物使用效益及經濟價值。原
07 告主張應採取變價分割方法，將系爭房地變賣，使各共有人
08 按其應有部分比例取得價金之分配，在自由市場競爭出價
09 下，將使系爭房地之市場價值極大化，各共有人得分配之價
10 金亦將提高。且除買受人為共有人外，共有人若有意買回，
11 亦有依相同條件優先承買權利，對於各共有人而言，均屬有
12 利等語。

13 (三)並聲明：兩造共有系爭房地應予變價分割，所得價金按如附
14 表二所示應有部分比例分配之。

15 二、被告則以：

16 (一)吳明奇：

17 原告主張要把系爭房地賣掉，再由兩造一起平分賣掉的錢，
18 伊同意這個做法。系爭房地當初是由兩造繼承而來，繼承後
19 由兩造共有，應有部分各5分之1。系爭房屋是一棟透天，伊
20 認為不能夠直接分割成5個部分，由兩造各拿一份。若系爭
21 房屋被分割為5個部分，將來伊不知道怎麼使用分到的部
22 分，要出租可能也沒人會來租，要賣掉也沒有人會想要買。
23 所以直接將系爭房地賣掉，再平分賣掉的錢，這樣最簡單也
24 最公平等語，資為抗辯。

25 (三)吳明原：

26 系爭房地為兩造之母吳黃美於民國100年間所購置，當時
27 因吳黃美年歲已高難以辦理銀行貸款，故由伊出名向彰化商
28 業銀行貸款新臺幣（下同）780萬元，並由吳黃美為保證
29 人，期間自100年8月9日起至115年8月9日止，彰化商業銀行
30 並於100年8月4日在系爭房地上設定擔保債權總金額936萬元
31 之最高限額抵押權，於100年8月10日撥付貸款同時由伊匯款

予賣方即訴外人顏陳鶯，其餘款項則匯款予兩造之家族所營運之裕民化學股份有限公司（下稱裕民化學公司）。嗣後，上開貸款每月由裕民化學公司匯款至伊名下帳戶再由彰化商業銀行扣款。嗣吳黃美於104年12月8日過世、系爭房地於106年2月8日登記為兩造分別共有後，仍繼續依此方式繳納貸款。詎料，000年0月間原告擔任裕民化學公司負責人後，便不再將每月應繳納之貸款匯至伊之上開帳戶，伊為免影響個人信用，只能自行勉力按月繳納，至今累計繳納共計254萬7829元，且自113年2月9日起至115年8月9日止，伊仍須按月繳納4萬3361元，伊認為上開對於彰化商業銀行的債務事宜，應由兩造一同處理。又如原告仍要請求變賣系爭房地，伊則願意一人取得全部系爭房地所有權，並補償其他共有人一人各400萬元。伊不同意原告提出之分割方案等語，資為抗辯。

(三)吳惠閔：

系爭房地為兩造共有，印象中系爭房屋是一棟透天厝，只有一個大門，樓上有未辦保存登記建物，如果要直接分割也不知道怎麼分割，可能有部分共有人分到的部分沒有自己的門可以出入，只能經由別人分到的地方進出，這樣會很不方便，所以伊同意原告主張的分割方式等語，資為抗辯。

(四)吳茂森未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何陳述。

三、本院之判斷：

(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。查原告主張系爭房地為兩造共有，兩造就系爭建物及系爭土地之應有部分比例均如附表二所示，系爭房地並無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，復兩造迄今未能以協議定分割之方法等事實，業據提出系爭房地之登記第一類謄本為憑（見中司調卷第123-131頁），被告亦未爭執，自堪認為真。是原告訴請分割

01 系爭房地於法有據，應予准許。

02 (二)又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
03 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
04 求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有
05 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
06 人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
07 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
08 賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。
09 次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
10 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
11 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
12 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
13 年度台上字第1797號判決意旨參照）。準此，本院即應依共
14 有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況、當
15 事人之意願，及分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合
16 公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益。

17 (三)查，系爭建物東側為4層樓建物，其1、2樓有辦理建物第一
18 次所有權登記，3樓為水泥磚造增建，4樓為石棉瓦面增建，
19 門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷00號；系爭建物西側
20 則為2層樓鐵皮輕鋼架建物，並未辦理建物第一次所有權登
21 記，無門牌號碼；上開東側、西側之建物其外觀、結構均相
22 連接，內部亦可經由1樓前後互通，詳細坐落系爭土地上之
23 位置及面積則如臺中市大甲地政事務所收件日期文號112年1
24 2月26日甲土測字第138300號複丈成果圖（即本判決附圖，
25 下稱附圖）所示等情，經本院到場勘驗屬實，製有勘驗筆錄
26 及現場照片在卷可佐（見本院卷第93-110頁），並有系爭建
27 物之登記第一類謄本為憑（見中司調卷第129-131頁），且
28 經本院囑託臺中市大甲地政事務所到場測量並繪製有附圖可
29 參，均堪認為真。因系爭建物之西側棟及東側棟其構造上相
30 連接，內部亦相通，難以獨立區分使用，實難以將系爭建物
31 及系爭土地區別成不同部分而原物分配與各共有人，則就系

01 爭房地實不宜採取原物分配與各共有人之分割方法。

02 (四)又，雖被告吳明原抗辯：希望對於彰化商業銀行之借款債務
03 能由兩造一起處理等語。查，觀諸系爭房地之登記第一類謄
04 本（見中司調卷第123-131頁），固可認彰化商業銀行對於
05 系爭房地設定有最高限額抵押權，以擔保債權總金額936萬
06 元之債務之情。惟此並非屬於得阻止原告依民法第823條、
07 第824條第2項等規定請求法院裁判分割系爭房地之事由，就
08 上開債務於兩造間究應如何分擔、處理，亦非本件分割共有
09 物所需審酌之因素，被告吳明原上開所辯並不可採。

10 (五)被告吳明原又稱：其願意一人取得系爭房地全部所有權，由
11 其以各400萬元金錢補償予其他共有人等語。查，系爭建物
12 無人居住、內部構造及裝潢有多處破損等情，有現場照片可
13 參（見本院卷第103-109頁），被告吳明原亦自陳並未居住
14 在系爭建物（見本院卷第252頁），則由被告吳明原一人取
15 得系爭房地，未必能就系爭房地為最有效利用，況被告吳明
16 原於本院112年12月18日言詞辯論程序時係表示「但如果上
17 開借款的事情能夠解決處理，我對於原告主張變價分割沒有
18 意見」等語（見本院卷第35、36頁），迄至本院113年6月26
19 日言詞辯論程序時始改稱「由我取得全部系爭房地」、「願
20 意找補其他共有人，每一人各400萬元」等語（見本院卷第2
21 52頁），則被告吳明原是否確有取得系爭房地全部、對其他
22 共有人為合理金錢補償之意願，亦有疑義，被告吳明原所提
23 之方割方案實不可採。

24 (六)本院審酌就原告所提出就系爭房地為變價分割之方案，被告
25 吳明奇、吳惠閔均表示同意（見本院卷第185、186、187
26 頁），被告吳茂森於收到原告起訴狀後，亦未提出其他爭執
27 意見，則衡酌系爭房地多數共有人之意願，並考量為發揮系
28 爭房地之最高經濟利用價值，採公開拍賣良性公平之競價方
29 式，兩造能分配之金額可能因而增加，且共有人若有意買
30 回，亦有依法行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定
31 參照），本院認為將兩造共有之系爭房地予以變價分割，將

01 所得價金依如附表二所示應有部分比例予以分配，應屬較適
02 當、公平、可行之方割方案。

03 四、綜上所述，本院認原告方案應屬妥適，並符合公平，爰依原
04 告分割方案，判決如主文第1項所示。

05 五、被告吳明原聲請指定鑑定人鑑定依其方割方案，其應補償原
06 告之金錢等語，惟本院業已說明被告吳明原所提出之方案並
07 非最適宜之方割方案，則並無准予被告吳明原調查之必要。
08 本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
09 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併
10 此敘明。

11 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
12 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
13 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件為共有物分割事件，
14 在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無
15 不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩
16 造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其應有部分比例分
17 擔，較為公允，爰判決如主文第2項所示。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
19 民事第五庭 法 官 潘怡學

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
22 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
24 書記官 蔡秋明

25 附表一
26

土地						
編號	土地坐落		面積（平方公尺）		權利範圍	
1	臺中市○○區○○ 段000地號		117		全部	
建物	（具體位置及面積如附圖所示）					
編號	建號	門牌號	基地	主要建材	建物面積（平	權利範

(續上頁)

01

		碼	坐落		方公尺)	圍
A棟	臺中市 ○○區 ○○段0 00○號	台中市 ○○區 ○○路0 00巷00 號	臺中市 ○○區 ○○段000 地號	鋼筋混凝土 加強磚造	一層：50（其中已登記：36.75）	全部
					二層：50（其中已登記：36.75）	
	未辦保存登記			水泥磚造	三層：52	
				石棉瓦片、輕鋼架	四層：55	
				B棟	未辦保存登記	
二層：50						

02

附表二

03

編號	共有人	應有部分
1.	吳茲瑩	5分之1
2.	吳明奇	5分之1
3.	吳茂森	5分之1
4.	吳明原	5分之1
5.	吳惠閔	5分之1

04

附圖：臺中市大甲地政事務所收件日期文號112年12月26日甲土

05

測字第138300號複丈成果圖