

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3230號

原告 翁秀玲

訴訟代理人 黃銘煌律師

謝逸傑律師

被告 翁秀如

翁秀玉

共同

訴訟代理人 楊孝文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造
依附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。原告起訴時請求兩造共有如附表一土地部分編
號1、6之土地、建物部分之建物准予分割，嗣擴張請求為兩
造共有如附表一所示之不動產准予分割（見本院卷(二)第11至
13頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動
產），應有部分比例如附表二所示，因無法達成分割協議，
爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起本件訴訟等
語。並聲明：兩造共有之系爭不動產，應予變價分割，所得
價金由兩造依附表二所示之比例分配。

01 二、被告則由共同訴訟代理人於本院言詞辯論期日表示：優先請
02 求以變價分割方式變賣系爭土地，並將所得價金依照應有部分
03 比例分配等語。

04 三、得心證理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
08 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
09 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
10 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
11 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
12 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
13 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
14 823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查兩造共有
15 系爭不動產，應有部分如附表二所示，各共有人就系爭不動產未
16 約定有不分割之期限或因物之使用目的不能分割，兩造經本院
17 調解程序仍無法協議分割等情，有系爭不動產登記謄本、本院
18 調解程序筆錄（見112年度中司移調字第549號卷第27頁）為憑，
19 復為兩造無爭執，則原告依前揭規定請求分割共有物，即屬有據。

21 (二)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
22 各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、
23 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
24 狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割共有物，以消滅共有
25 關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分
26 土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，
27 應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，
28 應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第
29 108號判決意旨參照）。查如附表一建物部分之建物（下稱系爭
30 建物），其登記謄本所載坐落土地固僅為如附表一土地部分編號
31 1、6之土地，均為系爭建物

01 之建築基地，而均應與系爭建物併同移轉，又系爭不動產為
02 附表一建物部分「建築式樣、主要建材及房屋層數」欄之建
03 物等情，有建物謄本可憑（見本院卷(一)第25頁至第27頁、第
04 33頁到第35頁）。是倘依兩造之應有部分比例為原物分割，
05 則不僅建物內部難以獨立區隔為經濟利用，且因各共有人分
06 得部分均有進出之需求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空
07 間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關
08 係，將減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之
09 複雜化、減損共有物之經濟價值，是以原物分割系爭建物及
10 附表一土地部分編號1、6之土地應非適當方式；又附表一土
11 地部分編號2、3、4、5、7土地，面積不大，且共有人應有
12 部分比例低，認不宜採用按各共有人應有部分比例進行原物
13 分割之分割方案，以免過於細分，不利系爭土地之整體開發
14 利用，並減損共有物之經濟價值。再者，兼採原物分配與變
15 賣價金分配之分割方法時，則須全體共有人均分配到部分原
16 物及變賣部分原物後之價金，已如前述，兩造既然均同意以
17 變價分割，本院綜合審酌前情，考量兩造之意願，及以變賣
18 共有物方式為分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、
19 對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨
20 評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承
21 買之權利，以單獨取得共有物之所有權。況如採行變價分割
22 之方式，經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場價值極
23 大化，共有人所得分配之金額可以增加，對於共有人而言，
24 顯較有利，是本院經審酌系爭建物之住宅型態、使用情形、
25 經濟效用、兩造之利益意願等一切情狀後，認為系爭不動產
26 之分割方法，以變賣後價金按兩造應有部分比例即如附表二
27 所示之比例分配，較為適當。

28 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
29 請求裁判分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院並審
30 酌上情，認應予變價分割，將變價後所得價金按如附表二所
31 示之比例分配予兩造，爰判決如主文第1項所示。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
02 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
03 列，附此敘明。

04 六、本件係因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當
05 事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，依民事訴訟法第
06 80條之1規定，命兩造按附表二所示之比例負擔訴訟費用。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
08 民事第五庭 法 官 王奕勳

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
13 書記官 張祐誠

14 附表一
15 土地部分
16

編號	土地坐落				面積 (平方公尺)	兩造權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	臺中市	大雅區	四德段	359-73	70	翁秀玲：3分之1 翁秀如：3分之1 翁秀玉：3分之1
2	臺中市	大雅區	四德段	359-102	39	翁秀玲：90分之1 翁秀如：90分之1 翁秀玉：90分之1
3	臺中市	大雅區	四德段	359-103	17	翁秀玲：90分之1 翁秀如：90分之1 翁秀玉：90分之1
4	臺中市	大雅區	四德段	359-115	40	翁秀玲：90分之1 翁秀如：90分之1 翁秀玉：90分之1
5	臺中市	大雅區	四德段	359-116	243	翁秀玲：90分之1 翁秀如：90分之1 翁秀玉：90分之1
6	臺中市	大雅區	三和段	997	306	翁秀玲：60分之1 翁秀如：60分之1

(續上頁)

01

						翁秀玉：60分之1
7	臺中市	大雅區	三和段	943-6	6	翁秀玲：60分之1 翁秀如：60分之1 翁秀玉：60分之1

02

建物部分

03

編號	建物	建物門牌	坐落基地	建築式樣、主要建材及房屋層數	權利範圍
1	臺中市○○區○○段0000地號	臺中市○○區○○路000巷00號	臺中市○○區○○段000000地號土地	鋼筋混凝土造 層數4層	翁秀玲：3分之1 翁秀如：3分之1 翁秀玉：3分之1
2	臺中市○○區○○段000○號	臺中市○○區○○路000巷0號2樓	臺中市○○區○○段000地號土地 臺中市○○區○○段00000地號土地	鋼筋混凝土造 層數5層	翁秀玲：3分之1 翁秀如：3分之1 翁秀玉：3分之1

04

附表二

05

編號	共有人	應有部分比例 價金分配比例 訴訟費用負擔比例
1	翁秀玲	3分之1
2	翁秀如	3分之1
3	翁秀玉	3分之1