

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3417號

原告 台一逾期應收帳款管理有限公司

法定代理人 黃坤鐘

被告 許家榮

訴訟代理人 周春龍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月10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、建物應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭房地），並無不能分割或契約約定有不能分割期限之情事，惟兩造無法協議分割。又系爭建物為屋齡50年以上之透天厝，僅有單一出入口，如依共有比例原物分割，除各共有人可供利用之面積過小，有損房屋之完整性外，亦無獨立之門戶可供各自出入，顯無法發揮經濟上利用價值，故不適於原物分割。又被告應無意願將系爭房地分割歸其所有並補償原告，且原告亦無意願補償被告，故請求將系爭房地予以變價分割及依附表二所示之比例分配價金。並聲明：請求兩造共有如附表一所示之土地、建物應予變價分割，並依附表二所示之比例分配價金。

二、被告則以：

被告之分割方案為原物分割，但建物裡面如果因此要變更或增加樓梯，要由原告負擔。第二個方案是原告向被告購買持分等語，資為抗辯。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：兩造就系爭房
05 地之應有部分如附表二所示，並無設定他項權利，此有系爭
06 土地查詢資料在卷可查(見本院卷第75至第77頁)；又系爭房
07 地坐落於都市計畫範圍內，非屬農業用地或耕地，使用分區
08 為乙種工業區，如辦理分割登記，並無限制，且目前並無建
09 築執照套繪登錄資料，有臺中市豐原地政事務所113年12月2
10 7日豐地一字第1130014136號函、114年1月7日豐地二字第11
11 30014265號函、臺中市政府都市發展局114年1月6日中市都
12 測字第1130304121號函、臺中市○○區○○000○○00○○
13 ○區○○○0000000000號函、臺中市政府農業局113年12月3
14 0日中市農地字第1130055427號函、臺中市政府地政局113年
15 12月30日中市地劃一字第1130055650號函、113年12月31日
16 中市地測二字第1130055997號函各1份在卷可考(本院卷第7
17 3至第102頁)，並無因物之使用目的不能分割之情事，亦查
18 無兩造就系爭房地有以契約訂立不分割之期限，且兩造就系
19 爭房地未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求
20 裁判分割，自無不合。

21 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
22 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
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
24 1.以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
25 困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有困難
26 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
27 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
28 人；以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，得
29 就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2
30 項、第4項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價分
31 配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘

束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。本院考量系爭房地面積各為109.35平方公尺，且其中建物為加強磚造、屋齡為50年以上，僅有單一出入口等情，如將系爭房地細分，不但難以分割，且勢必將造成每人分得部分面積狹小零碎並難以利用，貶低土地之經濟利用價值，足見原物分配顯有困難；參以分割共有物，性質上為處分行為，固應尊重當事人意願，惟原告、被告均希望對方能買走自己之持分，並陳明因原物分割增加之費用均應由對方負擔，顯見系爭房地之各共有人對於如何分割之意見並不一致，而變價分割之方式，係由需用土地者取得所有權，基於市場之自由競爭，可使系爭土地之市場價值極大化，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，若共有人即兩造嗣後有意願取得系爭房地所有權，亦均得以參與競標或行使優先承買權之方式達其目的，對於共有人而言，自屬有利。據此，本院認為兼顧系爭房地之性質及價值、經濟效用、公平經濟原則等情事，系爭房地應變價分割歸於一人，並依兩造應有部分比例分配變價所得之價金，應屬適當之分割方法，且符合公平原則，爰判決如主文第1項所示。

四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經審酌核與判決結果無影響，爰不逐一予以論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：按分割共有物之訴，具非訟事件之性質，而分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故原告請求分割系爭土地之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

民事第六庭 法官 莊毓宸

以上正本係照原本作成。

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 5 月 16 日

書記官 丁文宏

附表一：

臺中市○○區○○○段000地號土地	
土 地 面 積	權 利 範 圍
135.77平方公尺	台一逾期應收帳款管理有限公司：1/2 許家榮：1/2
臺中市○○區○○○段000○號建物（座落於上開同段地號） 門牌號碼：臺中市○○區○○路000巷00號	
建 物 面 積	權 利 範 圍
109.53平方公尺	台一逾期應收帳款管理有限公司：1/2 許家榮：1/2

附表二：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	台一逾期應收帳款管理有限公司	1/2
2	許家榮	1/2