

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1096號

原告 蔡慶勇 住○○市○○區○○路00○0號2樓

訴訟代理人 張國科律師

被告 曾國倫

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如表所示之土地及房屋，應予合併變賣，所得價金按附表「應有部分」欄所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有如附表所示之土地（下稱系爭土地）及房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），應有部分如附表所示。兩造就系爭房地並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議。又兩造均無單獨取得系爭房地之意願，爰依民法第823條、第824條第2項第2款前段、第5項規定，請求將系爭房地予以合併變價分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告陳述意見略以：同意將系爭房地予以合併變價分割，但訴訟費用應由原告負擔等語。

三、得心證之理由：

（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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。查原告主張系爭房地為兩造共有，面積及應有部分分別如附表所示，且無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分割方法達成

協議等節，有系爭房地登記第一類謄本、系爭房屋照片、台中大隆路郵局第892號存證信函、鹽埕郵局第152號存證信函附卷可參（見本院卷第29至38頁、第77至87頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。是原告請求裁判合併分割系爭房地，於法並無不合。

（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項至第4項亦分別有明定。又法院定共有物分割方法，除應斟酌各共有人之意願外，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，為公平、適當之分配，不受共有人主張之拘束（最高法院108年度台上字第1045號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地為系爭房屋之建築基地，而系爭房屋為4層樓之建物，對外僅有單一出入口，對內則須經由同一樓梯上下樓等節，有系爭房地登記第一類謄本及系爭房屋照片附卷可佐（見本院卷第29頁、第77至87頁）。若以原物分配予各共有人，因各共有人就其分得部分，均有對外通行之需求，使用上容易互相干擾而再起爭執。縱就樓梯及出入口維持共有關係，亦減少各共有人得有效利用之空間，並徒增法律關係之複雜，更減損系爭房地之經濟價值，難認合於全體共有人之利益。
2. 又兩造均同意將系爭房地予以合併變價分割，本院審酌兩

造意願及經濟效益，認將系爭房地予以合併變賣，所得價金按附表所示之應有部分比例分配，應為最公平、適當之分割方法。

四、綜上所述，本院審酌上情，認將系爭房地予以合併變賣，所得價金按附表「應有部分」欄所示之比例分配予兩造，係最公平適當之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、本件係因共有物分割事件涉訟，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上即顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按附表「應有部分」欄所示之比例負擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，依民事訴訟法第80條之1規定，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
民事第四庭 法 官 董庭誌

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 113 年 10 月 18 日
書記官 王政偉

附表：

土 地 部 分						
編 號	土 地 坐 落				面 積	共 有 人
	市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	應有部分
01	臺中市	○○區	○○	1317-46	62	蔡慶勇：2000分之999 曾國倫：2000分之1001
02	臺中市	○○區	○○	60-35	3	
建 物 部 分						
編	建號	基 地 坐 落	建物面積（平方公尺）		共 有 人	

(續上頁)

01

號		門 牌 號 碼	樓層面積 合 計	附屬建物面積	應有部分
01	9802	臺中市○區○ ○○段0000000 地號	一層：41.50 二層：40.84 三層：41.50	陽台：13.12 雨遮：1.35	蔡慶勇：2000分之999 曾國倫：2000分之1001
		臺中市○區○ ○街00號	四層：17.42 合計：141.26		