

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 113年度訴字第2219號

03 原告 謝台生

04 訴訟代理人 黃元秀

05 訴訟代理人 楊榮富律師

06 複代理人 蔣志明律師

07 被告 謝德英

08 0000000000000000

09 訴訟代理人 陳健律師

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月11日言  
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主文

13 兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按  
14 附表所示之應有部分比例分配。

15 訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

16 事實及理由

17 一、原告主張：被告明知附表所示之不動產為兩造所共有，應有  
18 部分各 $1/2$ ，卻讓其子占用全部供為居住，且水電、瓦斯費  
19 及管理費均由原告1人繳納，極不公平，因被告避不見面，  
20 致無法達成分割協議，是兩造間既無不分割之約定，爰依法  
21 提起本件共有物分割之訴訟，以解消共有之法律關係，併消  
22 弭不公平之現象。又兩造共有如附表編號2所示之建物為10  
23 層大樓之第4層，僅有一出入門戶，致無法原物分割。故本  
24 件建議應予變價分割，並將所得價金按兩造比例分配為宜等  
25 語。並聲明：兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，  
26 所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

27 二、被告則以：兩造共有如附表所示之不動產，原係繼承自兩造  
28 之兄謝德生，被告於謝德生過世後，即罹有廣泛性焦慮症，  
29 進而有腳腿無力之情形，實有遷居至附表所示不動產之需  
30 要，因被告有實際使用需求，主張兩造應繼續維持共有，無  
31 須分割，如兩造協商不成，被告願以300萬元承購原告之應

01 有部分，請求判決由被告取得附表所示不動產之所有權等  
02 語。並聲明：原告之訴駁回。

03 **三、得心證之理由：**

04 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
05 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期  
06 限者，不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法  
07 行之。分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
08 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
09 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各  
10 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分  
11 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
12 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，  
13 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，  
14 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，  
15 得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其  
16 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82  
17 3條第1項、第824條第1項至第4項分別定有明文。經查，  
18 附表所示不動產為兩造所共有，兩造應有部分比例各1/2  
19 乙節，有附表所示不動產之登記謄本在卷可稽（見113年  
20 度中司調字第912號卷第15頁至第19頁），且為兩造所不  
21 爭執，而被告就附表所示不動產表示不同意變價分割，足  
22 見兩造就分割方法顯不能達成協議。從而，兩造既為附表  
23 所示不動產之共有人，且無法就分割達成協議，又依附表  
24 所示不動產之使用目的並無不能分割之情事，兩造間亦無  
25 不為分割之約定，復查無何法令之限制，是揆諸前揭規  
26 定，原告訴請裁判分割附表所示不動產，核屬有據。

27 (二) 次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割  
28 方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及  
29 全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分  
30 配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高  
31 法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。另按分割共

有物雖以原物分割為原則，惟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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年度上字第1792號判決、105年度台上字第2056號判決意旨參照）。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決要旨參照）。而共有物之分割，無論原物分割或變價分割，均應按應有部分之比例分配於各共有人，以謀分割方法之公平均衡。經查：

(1)依附表所示不動產登記謄本可知，附表編號1所示之土地為附表編號2、編號3所示建物坐落之基地，自不宜分由不同人取得，合先敘明；又附表編號2所示之建物，係總樓層為10層之第四層鋼筋混凝土建物，對外入口僅有一個，構造上無從區隔不同部分；而附表編號3所示之建物，則位在該棟大樓地下層，作為停車空間使用等情，有附表編號2、編號3所示建物之建物登記第三類謄本為證（見113年度中司調字第912號卷第17頁至第19頁），足見附表所示之不動產，顯然難以原物分配於兩造。又依原告所提請求變價分割之方案，顯見原告並無意願取得附表所示不動產全部；至被告固表示願取得附表所示不動產全部，並以300萬元補償原告等語（見本院卷第56頁、第60頁），然附表所示不動產之交易總價，前經本院認定為1295萬元，有本院113年度訴字第2219號裁定（見本院卷第24頁）為憑，則原告依其應有部分比例1/2計算，主張不同意被告以300萬元承購原告應有部分（見本院卷第65頁），而應以市場價格600萬

元購買其應有部分（見本院卷第88頁），然被告迄至11  
4年2月20日所定陳報期限前（見本院卷第89頁），均未  
提出書狀陳明是否以該金額補償原告，則本院亦無從逕  
行採取此種分割方式。

(2)而原告主張採行變價分割方式，在自由市場競爭之情形  
下，將使附表所示不動產之市場價值極大化，對於兩造  
而言，顯較為有利，且日後是否交由法院拍賣，僅為執行  
方式之一，如兩造得以合意協調交付他人出售，亦無  
不可。又兩造得依渠等對附表所示不動產之感情上或生  
活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等  
因素，自行決定是否於變價拍賣程序參與競標或行使民  
法第824條第7項之優先承買權，以單獨取得附表所示不  
動產之所有權，對兩造而言更具彈性。基上，本院審酌  
附表所示不動產使用情形、經濟效用、兩造之利益及意  
願等一切情狀，認將附表所示不動產予以變價分割，將  
所得價金依兩造各1/2應有部分比例予以分配，將有利  
於附表所示不動產之整體利用，發揮附表所示不動產之  
經濟價值，且符合公平分配之原則，最屬妥適。是原告  
主張附表所示不動產應採變價分割方式，將拍賣所得價  
金，按兩造應有部分比例分配，實為允當可採。

四、綜上所述，本院審酌附表所示不動產之性質、使用情形、經  
濟效用及兩造之利益等情狀，認附表所示不動產以採變價分  
割，並由兩造按附表所示之應有部分比例分配價金之方式為  
分割，最為妥當，是原告主張應屬可採，爰諭知如主文第1  
項所示。

五、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。本件分割共有物之訴，本質  
上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有  
據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費  
用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依

其應有部分各1/2之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
民事第一庭 法 官 簡佩珺

以上正本係照原本作成。

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 31 日  
書記官 郭盈呈

附表：

編號	不動產	所在位置	應有部分比例
1	土地	臺中市○○區○○段000地號 (面積：4,311平方公尺、權利範圍：1202/200000)	謝台生：1/2 謝德英：1/2
2	建物	臺中市○○區○○段0000○號建物 (門牌號碼：臺中市○○區○○○街000號4樓) (權利範圍：全部)	
3	建物（停車空間）	臺中市○○區○○段0000○號建物 (門牌號碼：臺中市○○區○○○街000號地下層) (權利範圍：2/188)	