

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2339號

原告 王儀婷

訴訟代理人 賴宜孜律師

被告 王薇涵

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依各二分之一之比例分配。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造共有如附表所示建物（系爭建物），應有部分各為2分之1，又系爭建物為透天房屋，其坐落土地為臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），並與其他透天房屋共用系爭土地，兩造所持有系爭土地之應有部分各為20000分之1953（上開建物及土地應有部分合稱系爭不動產）。兩造就系爭不動產並未以契約訂有不可分割期限，系爭不動產亦無性質上不能分割情形，然兩造不能就分割方法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項之規定，請求判決分割系爭不動產。又，系爭不動產為4層樓透天，僅有單一出入口，若原物分割予各共有人，恐不利各共有人使用，就分割方法，請求為變價分割，並依兩造各2分之1比例分配等語。

(二)並聲明：兩造共有如附表一之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按各2分之1之比例為分配。

二、被告則以：

01 伊與2名小孩及父親王忠禮居住系爭不動產30年之久，至今  
02 仍居住此處，若採變價分割，伊及家人將無地方居住等語，  
03 資為抗辯。

04 三、本院之判斷：

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，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭建物  
08 為兩造共有，應有部分比例各為2分之1，系爭建物並無不能  
09 分割之情形，兩造亦無不分割之約定，復兩造迄今未能以協  
10 議定分割之方法等事實，業據提出系爭不動產之登記第一類  
11 謄本為憑（見調解卷第49-51頁），被告亦未爭執，自堪認  
12 為真。是原告訴請分割系爭建物於法有據，應予准許。

13 (二)次按專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分  
14 離而為移轉或設定負擔；民法第799條第5項定有明文。此條  
15 項之立法理由謂：專有部分與其所屬對應之共有部分應有部  
16 分及其基地之權利，有不可分離之關係，爰規定不得分離而  
17 為移轉或設定其他負擔。查，系爭建物其所對應之基地權利  
18 即兩造所持有系爭土地之應有部分各20000分之1953，此由  
19 原告所提出系爭土地第三類謄本上記載系爭土地上坐落有  
20 「地上建物共6棟」，及土地共有人除兩造外，尚有訴外人  
21 王蔡玉春等6人等情可證（見調解卷第15-17頁），是當可認  
22 定系爭建物與兩造所持有之系爭土地應有部分各20000分之1  
23 953（合計為10000分之1953），具有不可分離之關係，並應  
24 類推適用民法第799條第5項規定，即系爭建物與兩造所持有  
25 之系爭土地應有部分各20000分之1953，應合併分割。則原  
26 告於訴請分割系爭不動產，當屬有據。

27 (三)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  
28 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
29 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共  
30 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  
31 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配

01 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
02 賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第第2項定有明  
03 文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分  
04 割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用  
05 及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分  
06 配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法  
07 院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。準此，本院即應  
08 依共有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀  
09 況、當事人之意願，及分割後之經濟效用等，定分割方法，  
10 以符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益。查系爭建  
11 物為1棟、4層之鋼筋混凝土造透天建物，有系爭建物登記謄  
12 本為憑（見調解卷第51頁），且系爭建物之對外出入口僅有  
13 一個，構造上無從區隔不同部分，亦無從由二共有人各自原  
14 物取得一半等情，有系爭建物現場照片為證，並兩造所不爭  
15 執（見調解卷第31頁、本院卷第56頁），均堪認為真，則顯  
16 然難以就系爭建物為原物分割。又，本件原告請求為變價分  
17 割等語，則顯然原告並無意願取得系爭不動產原物全部，又  
18 被告亦表示由其取得系爭不動產，並且以金錢補償原告之方  
19 式，其經濟上能力有困難等語（見本院卷第56頁），是以，  
20 本院考量為發揮系爭不動產之最高經濟利用價值，採公開拍  
21 賣良性公平之競價方式，兩造能分配之金額可能因而增加，  
22 且共有人屆時若有意買回，亦有依法行使優先承買之權利  
23 （民法第824條第7項規定參照），則原告主張變價分割方  
24 式，應屬對兩造最適當有利之分割方案。從而，依系爭不動  
25 產性質、經濟效用、兩造之利益、共有人意願及公平性等一  
26 切情形，本院認為將兩造共有系爭不動產予以變價分割，將  
27 所得價金依各共有人各2分之1比例予以分配，應屬適當及公  
28 平。至於被告雖稱其及家人目前仍居住在系爭不動產等語，  
29 然被告既自陳並無經濟能力可金錢補償原告，則本件實不宜  
30 由被告取得原物、並金錢補償予原告，被告所陳，尚不影響  
31 本件分割分案之擇定，併此敘明。

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

03 五、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  
04 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併  
05 此敘明。

06 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  
07 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，  
08 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件為共有物分割事件，  
09 在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無  
10 不同，故由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩  
11 造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其就系爭建物之應有  
12 部分比例分擔，較為公允，爰判決如主文第2項所示。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
14 民事第五庭 法 官 潘怡學

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
19 書記官 蔡秋明

20 附表  
21

土地部分					
地號		面積		應有部分	
臺中市○○區○○段000地號土地		505.04平方公尺		王儀婷： 20000分之1 953 王薇涵： 20000分之1 953	
建物部分					
建號	基地座落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建築面積		應有部分
	門牌號碼		建物面積 (平方公尺)	附屬建物用 途及面積	
臺中市○○ 區○○	臺中市○○區○○段0 00地號土地	透天、鋼 筋混凝土	總面積147.79 一層43.12	陽台8.35 平台2.08	王儀婷： 2分之1

(續上頁)

01

段000○號	臺中市○○區○○路 ○段000巷00弄00號	造、層數 4層	二層43.12 三層43.12 四層18.43	花台4.32	王薇涵： 2分之1
--------	---------------------------	------------	-------------------------------	--------	--------------