臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2770號

原告 鍾啟章

被告 鍾明兆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月7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，所得價金按如附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造按如附表二所示應有部分比例共有，均無因法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，然兩造就分割方法無法達成協議，系爭不動產不適合原物分割，爰依民法第823條第1項、824條之規定，請求變價分割系爭不動產。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(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。民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。本件原告主

01 張系爭不動產為兩造按如附表二所示應有部分比例共有，有
02 土地及建物登記謄本在卷可稽（見113年度中司調字第927號
03 卷第35至41頁），堪信為真正。又兩造並無協議不為分割，
04 且系爭不動產亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造
05 未能就分割方法達成協議。則原告請求分割系爭不動產，於
06 法有據，應予准許。

07 (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
08 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
09 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
11 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
12 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
13 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
14 有人。民法第824條第1項、第2項第1、2款定有明文。再按
15 共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分
16 割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分
17 配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方
18 法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為
19 例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當
20 事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益
21 等公平決之（參最高法院69年度台上字第350號判決意
22 旨）；故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院
23 應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共
24 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
25 方法之拘束（參最高法院88年度台上字第600號判決意
26 旨）。

27 (三)經查，系爭不動產為4層樓透天建築，主要用途為住家用，
28 此有建物登記謄本、台中市政府地方稅務局豐原分局函覆之
29 稅籍紀錄表暨平面圖附卷足查（見本院卷第17至21頁、113
30 年度中司調字第927號卷第39頁），若以原物分割，各共有
31 人可分得之面積不大，且須劃分一定區域維持共有或約定留

01 供他部分出入用，非但影響系爭建物得有效使用之面積，有
02 損系爭建物之完整性，亦造成日後使用上困難，無法發揮經
03 濟上之利用價值；另系爭土地為系爭建物之基地，性質上亦
04 無從為原物分配，足見系爭不動產不宜採原物分割之方式。
05 又兩造均無人主張倘受原物分配，願就其餘未受分配或不能
06 按其應有部分受分配之共有人給予金錢補償，且各共有人對
07 於金錢補償之標準或有不同，如將系爭不動產全部原物分配
08 予部分共有人，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其
09 他共有人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償
10 之分割方式亦未必妥適；況就本件原告變價分割之請求被告
11 未曾表示任何反對意見，而變價分割係賦與各共有人變賣共
12 有物，按其應有部分比例公平受價金分配之權利，且公告拍
13 賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，如共有
14 人縱就系爭不動產如具有特殊感情或有其他保有系爭不動產
15 之迫切需要，有意取得該不動產時，亦得於共有物變價分配
16 之執行程序出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，其
17 亦享有依相同條件優先承購之權，於各共有人之權益，並無
18 不利。是以，本院依民法第824條第2項之規定，斟酌系爭不
19 動產經濟效用、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體
20 共有人之利益及公平原則等一切事項，認本件應予變價分
21 割，所得價金由兩造依附表所示之各共有人應有部分比例分
22 配之方割方法為適當。

23 四、綜上所述，本院斟酌上情，認為將系爭不動產予以變價，將
24 所得按應有部分比例分配給各共有人之分割方法，基於共有
25 物性質、經濟效用，及全體共有人利益及公平性考量，俱屬
26 允當，故判決如主文第1項所示。

27 五、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
28 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本
29 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭
30 不動產應有部分比例分擔始為公允，爰依酌定如主文第2項
31 所示。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

03 民事第二庭 法 官 顏銀秋

04 上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

08 書記官 許馨云

09 附表一：

10

編號	地 坐 落				面積 平方公尺	權利範圍	備註
	縣 市	鄉鎮市區	段 名	地 號			
1	臺中市	潭子區	甘潭段	214	102.40	全部	

編號	建 物	建物門牌	建 物 面 積 (平方公尺)		權利範圍	備 註
			樓層面積合計			
2	臺中市○ ○區○○ 段0000○ 號	臺中市○ ○區○○○ 0街00巷0 號	一層：59.54	全部	1. 主要用途： 住家用 2. 主要建材： 鋼筋混凝土 造	
			二層：59.54			
三層：59.54						
四層：49.41						
			合計：228.03			

11 附表二

12

編號	共有人	應有部分比例
1	鍾啟章	2分之1
2	鍾明兆	2分之1