

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2785號

原告 涂逢時  
訴訟代理人 吳光中律師  
被告 涂瑞津  
涂文斌

被告 涂乃元  
訴訟代理人 涂瑞津

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月31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及如附表二所示之建物准予變價分  
割，所得價金由兩造按如附表一、二所示之應有部分比例分配。  
訴訟費用由兩造按如附表一、二所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地及其上如附表二所示之建  
物，係兩造分別共有，持有比例如附表一、二所示，依其使  
用目的並無不能分割之情事，今因兩造對於共有物出賣價  
金、分擔費用有不同意見，爰依法訴請裁判分割，並以變價  
分割作為系爭土地之分割方法，將共有物變賣後以所得價金  
分配予共有人。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2  
款之規定，請求准予裁判分割。並聲明：准予將系爭土地及  
建物為變賣，所得價金依持有比例分配予各共有人。

二、被告涂瑞津、涂文斌、涂乃元均抗辯：同意分割，希望原物  
分配，但均無能力單獨受原物分配，另被告涂乃元願意以系  
爭土地及建物辦理貸款以購買原告之應有部分等語。

三、本院所為之判斷：

（一）按各共有人，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；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，

01 民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段分別定有明  
02 文。查：本件原告主張如附表一所示之土地及如附表二所  
03 示之建物，為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附  
04 表一、二所示，兩造間就系爭土地並無不能分割之約定，  
05 亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，僅因共有人間  
06 無法達成協議等情，業據提出土地登記第一類謄本（見中  
07 司調卷第13至15頁、本院卷第61至63頁）、建物登記第一  
08 類謄本（見中司調卷第17至19頁、本院卷第65至67頁）、  
09 臺中市政府地方稅務局112、113年房屋稅繳款書（見中司  
10 調卷第21頁、本院卷第71頁）、臺中市政府地方稅務局11  
11 2年地價稅繳款書（見本院卷第69頁）為證，則原告請求  
12 分割如附表一、二所示之共有土地及建物，即屬有據。

13 （二）次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
14 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
15 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。而按共有物  
16 之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議  
17 決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行  
18 者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共  
19 有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
20 於各共有人；民法第824條第1項、第2項定有明文。再按  
21 法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌  
22 各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使  
23 用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體  
24 共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當  
25 之決定；分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，不  
26 受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年渝上字第  
27 1792號判例、96年度台上字第108號判決、88年度台上字  
28 第600號判決意旨參照）。查：如附表一、二所示之土地  
29 及建物，兩造均無人陳明願單獨受分配系爭土地及建物後  
30 以價金補償其他共有人，而被告涂瑞津、涂文斌、涂乃元  
31 亦未提出其他分割方案。本院審酌上情，認為本件透過變

01 賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭土地及建物之市  
02 場價值得以極大化，對於全體共有人而言，自屬有利，故  
03 斟酌系爭土地及建物之型態、使用情形、經濟效用、兩造  
04 之利益及意願等一切情形，認為系爭土地及建物之分割方  
05 法，應以變賣共有物後，以所得價金按兩造之所有權應有  
06 部分比例分配予各共有人之方式，較為適當。是以，本件  
07 原告主張將如附表一所示之土地及如附表二所示之建物變  
08 價分割，所得價金按附表一、二所示之應有部分比例分  
09 配，應屬可採。

10 (三) 綜上所述，如附表一、二所示之土地及建物既無因物之使  
11 用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，兩造亦未能達  
12 成分割之協議。從而，原告依民法第823條第1項、第824  
13 條第2項第2款之規定，請求將兩造共有如附表一、二所示  
14 之土地及建物變價分割，所得價金按兩造如附表一、二所  
15 示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

16 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
19 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時  
20 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之  
21 訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘  
22 束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造  
23 各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由  
24 兩造按如附表一、二所示之應有部分比例分擔，較為公允，  
25 爰併予諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日  
27 民事第六庭 法 官 巫淑芳

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴  
30 狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

01

02 附表一：

03

臺中市○區○○段○○段0000地號土地		
編號	共 有 人	應有部分暨應負擔訴訟費用比例
1	原告涂逢時	4分之1
2	被告涂瑞津	4分之1
3	被告涂文斌	8分之1
4	被告涂乃元	8分之3

04 附表二：

05

臺中市○區○○段○○段000○號建物 (門牌號碼：臺中市○區○○路000號)		
編號	共 有 人	應有部分暨應負擔訴訟費用比例
1	原告涂逢時	4分之1
2	被告涂瑞津	4分之1
3	被告涂文斌	8分之1
4	被告涂乃元	8分之3