

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3520號

原告 王沛淇
訴訟代理人 林輝明律師
複代理人 林佩玟
被告 鄧豐翰（原名：鄧子正）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產應合併變賣，所得價金由兩造按應有部分比例各2分之1分配。

訴訟費用由兩造各自負擔50%。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：附表所示不動產（下分稱系爭房屋、土地，合稱系爭不動產）為兩造共有，應有部分各為2分之1。系爭不動產無不能分割之情事，亦未定有分割之期限，惟未能達成分割協議等情。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦無提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭不動產之共有人，應有部分各為2分之1，系爭土地使用分區為住宅區，無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限乙節，有臺中市興

01 地政事務所民國114年2月4日中興地所二字第1140000880號
02 函、臺中○○○○○○○○○○114年2月6日中市南屯戶字第1
03 140000629號函、臺中市政府都市發展局114年2月10日中市
04 都管字第1140023668號函可考（本院卷第41至47、59頁），
05 是原告據以起訴請求分割系爭不動產，即無不合。

06 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能
07 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
08 行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有
09 人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
10 共有人。民法第824條第1項、第2項第1款及第2款分別定有
11 明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須
12 以其方法適當者為限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有
13 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
14 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
15 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。未以分割共有物
16 究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、
17 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
18 為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法
19 院88年度台上字第600號判決參照）。

20 (三)本院審酌：

- 21 1.兩造為系爭不動產之共有人，且系爭房屋與其坐落基地即系
22 爭土地間，有整體使用上之不可分關係。倘與系爭土地所有
23 權應有部分分離而為移轉，將衍生後續法律問題，自應合併
24 為分割考量。
- 25 2.考諸系爭房屋係5層樓含地下1層之建物，為鋼筋混凝土造，
26 總面積為247.05平方公尺，有系爭房屋第一類謄本可稽【本
27 院113年度中司調字第1351號卷(下稱調解卷)第17頁】；衡
28 以系爭房屋為一棟獨立透天厝，內部相通，各樓層沒有獨立
29 出入口乙情，業據原告陳述在卷（調解卷第13頁），可見如
30 採原物分割，兩造按其應有部分所分得之面積均甚狹小，除
31 礙及系爭不動產之經濟效用外，亦有損其完整性，勢必破壞

01 系爭不動產之使用現狀，造成日後使用上困難，並使系爭不
02 動產之法律關係趨於複雜，無法發揮經濟上之利用價值。

03 3.兼衡系爭不動產位處臺中市南屯區，公共設施及生活機能尚
04 佳，可認具有一定之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可
05 由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使
06 系爭不動產在自由市場競爭之情形下，反應合理且適當之價
07 值，對於兩造而言應均屬有利。況經本院於言詞辯論期日通
08 知書上詢問被告有無其他分割方案，並應於114年2月17日前
09 具狀表示(本院卷第29頁)，未據其於言詞辯論終結前表示意
10 見或提出其他分割方案。

11 4.是以，本院綜合系爭不動產之利用現況及可能性、經濟效
12 用、可能衍生之法律關係，及共有人之意願等一切情狀後，
13 認本件兩造共有之系爭不動產應以變價分割為適當，並應將
14 變賣所得，按應有部分比例各2分之1分配予兩造。

15 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
16 訴請合併分割系爭不動產，為有理由，且本院認以將系爭不
17 動產變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造共有系爭不
18 動產應合併變價分割，所得價金則兩造按應有部分比例各2
19 分之1予以分配。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
21 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
22 此敘明。

23 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
26 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
27 兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
28 值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方
29 法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理
30 由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負
31 擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項

01 所示。

02 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

04 民事第二庭 法官 鍾宇媽

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

09 書記官 林錦源

10 附表：

11

土地部分：					
編號	市	區	段	地號	權利範圍
1	臺中	南屯	豐功	11	2074/200000
建物部分					
編號	基地坐落		建號	建物門牌	權利範圍
1	同土地部分標示		6002	臺中市○○區○○ ○○路00號	全部