

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1625號

原告 陳亭杓 住○○市○○區○○街000號0樓之0

訴訟代理人 林瓊嘉律師

複代理人 李榮祥律師

被告 江信彥

受告知人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於114年10月17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，所得價金由兩造  
依附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下分別稱系爭  
土地、系爭建物，合稱系爭房地），應有部分比例如附表二  
所示，系爭房地並無因物之使用目的或法令規定不能分割之  
情形，兩造亦無不分割之約定。而系爭房地屬於集合住宅，  
僅一出入門戶，無各自獨立出入門戶，使用上不宜割裂，若  
原物分割，將損及系爭房地最高之經濟利用價值，爰依民法  
第823條第1項、第824條第2項第2款規定，提起本件訴訟等  
語。並聲明：兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金  
由兩造依附表二所示比例分配。

二、被告則以：同意變價分割，但希望價金依照購買當時投入比  
例2比1分配等語，資為抗辯。

三、得心證之理由

(一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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  
02 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭房  
03 地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表二所示，  
04 系爭房地並無因物之使用目的或法令規定不能分割之情形，  
05 兩造亦無不分割之約定等情，為被告所不爭執，並有土地登  
06 記謄本、建物登記謄本在卷可稽（見中司調卷第57-59、61-  
07 63頁），堪信為真，則原告依前開規定請求分割系爭房地，  
08 洵屬有據。

09 (二)、按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌  
10 酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利  
11 益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分  
12 割時，得將原物分配於各共有人，但原物分配顯有困難時，  
13 得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項  
14 第2款定有明文。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質  
15 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  
16 本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減  
17 損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223  
18 號判決意旨參照）。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有  
19 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效  
20 用，以符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高  
21 法院110年度台上字第1641號判決意旨參照）。茲審酌系爭  
22 建物為共15層樓的鋼筋混凝土建物的第3層公寓，係作為住  
23 家用，層次面積為60.6平方公尺，附屬建物即陽台為6.19平  
24 方公尺；土地部分則為前開建物之建築基地等情，有土地及  
25 建物登記謄本存卷可參（見中司調卷第57-59、61-63頁）。  
26 倘依兩造之應有部分比例原物分割給兩造，則不僅建物內部  
27 難以獨立區隔為經濟利用，且因各共有人分得部分均有進出  
28 之需求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間  
29 維持共有、約定使用或其他法律關係，將減少各共有人得有效  
30 利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經  
31 濟價值，並非適當方式。又參酌系爭房地坐落臺中市南屯

01 區，於市場上有相當之價值，於公開市場上拍賣競標，較能  
02 兼顧兩造利益及經濟效益。此外，兩造亦得依其對共有物之  
03 利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，  
04 暨評估自身之資力等因素後，決定是否參與競標或行使共有  
05 人優先承買之權利，以單獨取得系爭不動產之所有權。是  
06 以，經審酌系爭房地之住宅型態、使用情形、經濟效用、兩  
07 造之利益、意願等一切情狀後，認以變賣系爭不動產後，將  
08 賣得價金依照各共有人之應有部分比例即各二分之一平均分  
09 配，較為適當。至被告抗辯系爭房地變賣價金應以購買時兩  
10 造投入比例2比1分配等語，惟被告未提出相關事證以實其  
11 說，且此顯與土地登記謄本、建物登記謄本之記載不符。況  
12 縱兩造出資不同，其等卻未以出資比例登記應有部分，足認  
13 兩造間應就此另有約定或協商，則此部分應由兩造另訟處  
14 理，非本件分割共有物所得審究，被告前開所辯，顯不足  
15 採。

16 四、綜上所述，應以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割方  
17 法，爰判決兩造所共有如附表一所示之系爭房地應予變價分  
18 割，所得價金則按附表二所示應有部分比例分配。

19 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
20 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
21 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又  
22 分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，  
23 原告起訴雖於法有據，但被告之應訴，實因訴訟性質所不得  
24 不然。本院認訴訟費用如由兩造之任何一方負擔全部，均失  
25 公平，而應由兩造共有人按原應有部分比例分擔，始為公  
26 允，爰諭知本件訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判  
28 決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日  
31 民事第三庭 法官 黃品瑜

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

05 書記官 高偉庭

06 附表一：

07

編號	土地/建物	地號/建號(門牌號碼)	面積(平方公尺)	權利範圍	備註
1	土地	臺中市○○區○○段00000000 0地號	6334.83	兩造各223/200000	
2	建物	臺中市○○區○○段00000000 00號(門牌號碼：臺中市○○ 區○○○街000號3樓之6)	層數：15層 層次：3層 總面積：60.6 層次面積：60.6 附屬建物陽台：6.19	兩造各1/2	1.共有部分：建功段 00000-000建號， 權利範圍：51/100 000 2.共有部分：建功段 000000-000建號， 權利範圍：133/10 000

08 附表二：

09

編號	共有人	應有部分比例
1	陳亭杺	2分之1
2	江信彥	2分之1