

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1595號

原告 李○○

輔助人 王○○

訴訟代理人 游雅鈴律師

複代理人 蔡旻樺

被告 甲○○

受告知訴訟人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○區○○○段0000000地號土地及同段0000建號建物合併變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按受輔助宣告之人為訴訟行為時，應經輔助人同意；輔助人同意受輔助宣告之人為訴訟行為，應以文書證之，民法第15條之2第1項、民事訴訟法第45條之1第1項分別定有明文。查原告經本院107年度輔宣字第51號裁定宣告為受輔助宣告之人，並選任其母王○○為輔助人等情，有原告提出之戶籍謄本可參，又王○○已書面同意原告對被告提起本件分割共有物訴訟（本院中司調卷22、26頁），合於上開規定，先予敘明。

二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○區○○○段0000000地號土地及同段1102建號建物（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），應有部分各2分之1。系爭房屋現雖由兩造共同居住，然原告患有精神疾病領有身心障礙證明及重大傷病卡，日後欲搬遷與母親同住，已無使用系爭房地之需求，且急需資金治療疾病。參諸系爭房地鄰近地區於114年1月至11

01 月間有多達89筆房地買賣交易，足徵該區域交易熱絡，若系
02 爭房地經由法院公開拍賣，必能吸引多數買受人競價，從而
03 反映系爭房地真實市場價格，倘被告欲繼續持有系爭房地，
04 亦得依法以共有人身分優先承買。為此依民法第823條第1
05 項、第824條第2項第2款、第5項規定，請求將系爭房地合併
06 變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。並聲明：
07 如主文所示。

08 三、被告則以：同意原告之分割方案。

09 四、得心證之理由：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
11 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
12 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
13 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
14 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
15 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
16 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
17 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
18 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
19 各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
20 有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、
21 第2項、第5項分別定有明文。

22 (二)經查，原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分比例各2分
23 之1，系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有
24 人間亦未有不分割之約定等情，業據提出系爭房地登記謄本
25 為證（本院訴字卷21-27頁），且為被告所不爭執，堪信為
26 真實，是原告訴請合併分割，洵屬有據。又兩造於本院審理
27 中，均陳明同意合併變價分割，本院尊重共有人之意願，併
28 審酌系爭房地若採合併變價分割之方式，在自由市場競爭之
29 情形下，應能使系爭房地市場價值極大化，且可使不動產所
30 有權歸於單純，最符不動產經濟利用、整體規劃利用，並可
31 迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對全體共有人均屬有

01 利，且兩造若有取得系爭房地之意願，仍可參與買受或於拍
02 定後依相同條件行使優先承買權。因此，本院認系爭房地之
03 分割方法，採變價分割，並將變賣所得價金按兩造應有部分
04 比例分配為適當。

05 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
06 合併分割系爭房地，為有理由，應予變價分割，所得價金按
07 兩造應有部分比例分配取得，爰判決如主文第1項所示。

08 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
09 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
10 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件為共有物分割事件，
11 在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無
12 不同，故由一方負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩
13 造爭執之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其應有部分比例
14 分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

15 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
17 民事第一庭 法 官 羅智文

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日
22 書記官 孫立文