

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1736號

原告 璟承建設有限公司

法定代理人 吳定邦

訴訟代理人 李品薇

被告 黃義隆

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物准予變價分割，所得價金由兩造各按二分之一比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)附表所示土地及建物（下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）為兩造共有，系爭房地若原物分割，將無法達到原來使用目的，原告爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項規定，請求變價分割，並由兩造按應有部分比例分配價金等語。

(二)並聲明：

1. 請求將兩造共有坐落台南市○○區○○段000○○000地號土地及其地上建物即建號121門牌台南市○○區○○村00鄰○○街000巷0號，准予變價方式分割，所得價金，按兩造之應有部分比例分配。

2. 訴訟費用由兩造按應有部份比例負擔之。

二、被告抗辯：系爭房屋是透天三層樓房，由被告及親屬住居使用，樓梯、出入口只有一個，被告有意願向原告購買，雙方仍在協商中等語。

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。

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。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(一)、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)、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；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。

(二)本件原告主張附表所示之不動產為兩造所共有，應有部分各如附表所示，又系爭不動產依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，前經本院柳營簡易庭調解，仍無法達成協議等情，此有本院110年度營司簡調字第150號卷宗可參。又兩造並無不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，亦為被告所不爭執，則原告提起本件訴訟，請求判決分割附表所示不動產，即屬有據。

(三)次按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決參照）。因此，分割共有物，究以何種方式為分割，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等酌定分割方法，並依據共有人應有部分之比例分配於各共有人，始為適當。

1. 經查，系爭建物為四層樓透天房屋，難將其結構分割，使複數人各自單獨所有部分建物，屋內樓道、階梯與門廳為出入所必要，如採原物分割，兩造並無各自獨立之門戶出入，勢必須另劃設維持共有之空間，使法律關係趨於複雜，且破壞系爭建物之使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，事實上難以分割。如採變價分割，則得使系

01 爭建物產權歸於一致，避免損及系爭建物經濟價值，是原物
02 分割顯有困難，應將系爭建物予以變價分割為當。

03 2. 次查，系爭839地號土地為系爭建物坐落之基地，系爭840地
04 號土地則係供系爭建物及其他共有人之各別建物共用通行，
05 此觀本院109年度司執字第74119號拍賣公告，及前開執行案
06 件之不動產估價報告書即明（見本院卷第41至74頁），如僅
07 就系爭建物及其坐落基地（即系爭839地號土地）變價分割，
08 卻未將兩造與其他人共有系爭840地號之應有部分一併變
09 價，由系爭建物之買受人取得系爭839地號土地及系爭840地
10 號土地應有部分，將使系爭建物與坐落基地之法律關係複雜
11 化，且嗣後無道路可出入，致系爭不動產無法發揮其社會經
12 濟價值，故兩造共有之系爭839地號土地及系爭840地號土地
13 應有部分，亦應與系爭建物一同變價，所得價金則由兩造依
14 應有部分比例即各按2分之1為分配。

15 四、綜上所述，原告主張附表所示不動產，兩造並無不分割之特
16 約，又無不能分割之情事，自屬可信，是原告訴請裁判分割
17 附表所示不動產，於法自無不合。本院審酌附表所示不動產
18 之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益及原告之意願
19 等情，認原告主張變價分割方式，應屬可採，爰判決如主文
20 第1項所示。

21 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界
22 或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用
23 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
24 部；民事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割
25 共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案
26 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
27 當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利
28 益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造
29 獲得之利益及就系爭房地應有部分之比例確定訴訟費用之負
30 擔如判決如主文第2項所示。

31 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、

第80條之1，判決如主文。

中華民國 111 年 2 月 25 日

民事第三庭 法官 田幸艷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 2 月 25 日

書記官 駱映庭

附表：

編號	地號/建號	權利範圍
一	臺南市○○區○○段000地號土地	全部
二	臺南市○○區○○段000地號土地	6分之1
三	臺南市○○區○○段000○號建物	全部