

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1764號

原告 張慶祥

訴訟代理人 裘佩恩律師

複代理人 唐世韜律師

訴訟代理人 戴龍律師

被告 張清泉

訴訟代理人 謝依良律師

複代理人 丁士哲律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月11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建物，准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示「應有部分比例」欄之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示「訴訟費用負擔比例」欄之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造各自由繼承分割取得如附表一所示不動產之所有權範圍後，並均同住在臺南市○區○○路○段000巷00號中，生活彼此拘束、十分不便利，長期以往造成兩家人齟齬，實有分家別居之需要。兩造就系爭附表一所示不動產未訂有不分割之契約或約定不分割之期限，然就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2、6項等規定，請求分割系爭附表一所示不動產。若被告經分配後不能按其應有部分受完全分配者，請送交估價師估價後，原告同意給付補償。並請求就兩造共有坐落臺南市如附表一所示之不動產准予分割，分割方法：第一順位主張附表一編號1所示之土地，由被告單獨取得，附表一編號2、3所示之不動產由原告單獨取得，原告願意找補被告新臺幣(下同)590,000元。第二順位主張附表一編號1所示之土地變價分割，附表一編號1所示之不動產由原告單獨取得，原告願

01 意找補被告4,000,000元。第三順位主張附表一編號1、2、3
02 所示之不動產全部變價分割。

03 二、被告之陳述：被告不同意原告之分割方案。被告主張附表一
04 編號2、3所示不動產全部由被告取得。兩造除共有上開共有
05 物外，尚與兩造胞姊張素月共有門牌號碼「臺南市○區○○
06 街000巷00號」房地，原告及其配偶、子女向來均係居住前
07 揭五妃街房地，被告及其配偶、胞姊張素月則向來均居住於
08 附表編號2、3房地迄今，故被告希望單獨取得附表一編號
09 2、3所示不動產所有權，以保有居住處所，亦避免被告及其
10 配偶、胞姊張素月無屋可居而流離失所。原告及其配偶、子
11 女可居住前揭五妃街房地，故原告雖未能單獨分得附表一編
12 號1、2所示不動產所有權，亦不至於影響其居住權益。退步
13 言，縱認原告主張之分割方案可採，被告亦不同意原告針對
14 補償金額所提之意見。被告主張附表一編號2、3所示不動產
15 由被告單獨取得，被告願意依估價報告價值找補3,242,700
16 元，附表一編號1所示之土地希望變價分割。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
19 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
20 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
21 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
22 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
23 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
24 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原物分配
25 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
26 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
27 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
28 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條
29 第1項、第824條第1項至第3項分別定有明文。次按法院定共
30 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有
31 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公

共利益等為公平決定。又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人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。共有人若就共有物在生活上密不可分之依存關係，倘法院全然不顧，判命變價分割或分歸未使用之他共有人單獨所有，其所定分割方法，是否符合公平原則？即值推求（並參最高法院103年度台上字第1539號判決）。

（二）查：

- 1.如附表一編號1、2、3所示之不動產為兩造所共有，其應有部分如附表二「應有部分比例」欄所示；兩造間並未訂有分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，有卷附土地、建物登記第一類謄本在卷可稽，堪信為真實。
- 2.依卷附登記謄本所揭，附表一編號1所示之土地為面積56.49平方公尺之土地，倘依照兩造應有部分比例予以原物分割，每人獨得面積並不甚大，就土地本身的利用頗為不利，因此附表一編號1所示之土地是否適宜以應有部分比例為原物分割，尚有可議；又若將之分配予兩造其中一造單獨取得，亦有害於另一造對於原物之使用利益。因此，附表一編號1所示之土地，應採變價分割方式，方可平衡兩造之利益。另，附表一編號2、3所示不動產屬房屋坐落土地之存在狀態，其中附表一編號3所示之建物係一獨立之四層樓建築物，建築構造上應只有一獨立對外出口，如以原物分割予兩造，基于一物一權原則，可能需要增設複數出入口，即使維持部分共有，亦僅能由一出入口進出，造成日後使用之不便，更不利於處分，難以實現該建物經濟上之利用價值。亦即附表一編號2、3所示之不動產兩者有使用上不可分之關係，原則上即應以附表一編號2、3所示之不動產的房地權利歸屬一致為優先考量，較能發揮該房地使用目的之效能。在此基礎之上，理論上應將附表一編號2、3所示之不動產分由原告或被告單獨取得，始為允辦。本件兩造亦均各請求單獨分得附表一編

號2、3所示之不動產，就分割方法而言，各屬有據。

3.然則，兩造均希望單獨取得附表一編號2、3所示之不動產，本院自宜審酌兩造各自對於附表一編號2、3所示之不動產在生活上的依存關係，方能決定相對適宜的分割方式。乃附表一編號3所示之建物係民國00年0月間建築完成，斯時兩造即均居住在該建物乙節，為兩造所是認(訴字卷第191頁；並參調字卷第18頁該建物登記謄本記載之建築完成日期)；又被告自承原告是兩年前才搬到五妃街等語(訴字卷第192頁)，原告則稱：原告晚上住在五妃街是因發生紛爭(如訴字卷第61頁報案紀錄單)，不得已才暫時於晚上到五妃街居住等語(訴字卷第191頁)，參之前揭報案紀錄單及兩造之陳述(訴字卷第190頁)，兩造的家人確實曾於000年0月間因故各有指摘而起惹紛爭，原告因而有報案之舉。執此，原告所稱係因兩家有所紛爭而不得已暫宿五妃街房屋乙節，應非子虛。由此以觀，兩造對於附表一編號3所示建物的居住與生活關係，從70年間開始，至今並未中斷，即使原告一方於近一兩年因前述兩家人間的紛爭而有部分時間住在五妃街房屋的情形，但家人之間的相處本有起伏跌宕、風雨陰晴的變化或火花，原告並未因此而與該建物之間，淨斷其過去至今所建立與累積的依存關係，自不能因家人間的相處問題，據而評斷原告與該建物間從70年至今厚積的生活關聯有所質損。循之，兩造對於就該建物，於主客觀上的依存連結關係，均甚深切，無法偏失一方而論。至於被告雖提及原告尚有五妃街房屋可以居住云云，但原告之居住在五妃街房屋，有前述之背景原因，且五妃街房屋亦為共有狀態而由兩造及其胞姊各執權利3分之1，亦為兩造所是認，因此相對於兩造而言，其等對於五妃街房屋之權利，於法律上亦屬等而同之，是綜前情，兩造就附表一編號2、3所示之不動產、五妃街房屋等對應的居住情狀與條件，實屬相同。既此，本判決如將附表一編號2、3所示之不動產採原物分割、房地歸一方式由兩造其中一造單獨取得，勢將造成直接以判決方式剝奪另一造對於該不

動產的原物使用利益與積之有年的依存關係，顯然無法兼及兩造之利益，故附表一編號2、3所示之不動產，應以變價分割為是，使兩造之意志或想法相應於與該不動產之間的關係的決定，在變賣過程中仍有參與其中的抉擇機會，較符公允。

(三)從而，本院斟酌系爭不動產之型態及使用情形、物之經濟效益、兩造之利益與共有物之依存關係等一切情狀後，認系爭不動產之分割方法，以變賣共有物後，將價金按兩造之應有部分比例分配於兩造之方式較為適當。

四、按因共有物分割、經界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顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本院審酌系爭不動產分割結果之情形等情，爰諭知本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 法官 盧亨龍

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（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 113 年 2 月 6 日
書記官 彭蜀方

附表一

編號	類別	地號/建號	面積(平方公尺)
1	土地	臺南市○○區○○段0000地號土地 (重測前：保安段0731—0003地號)	56.49
2	土地	臺南市○區○○段000000地號土地 (分割自2185地號土地)	61
3	建物	臺南市○區○○段0000○號房屋即門 牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00	一層：38.00 二層：38.00

(續上頁)

01

		號建物(坐落於附表編號2土地上)	三層：38.00 四層：10.93 陽台：19.19 總面積：124.93
--	--	------------------	--

02

附表二

03

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張慶祥	1/2	1/2
2	張清泉	1/2	1/2