

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1892號

原告 呂芸蓁
被告 周富美

0000000000000000

施學文

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○地號土地及其上同段三六六建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路○○號房屋）應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積123.88m²，使用分區為住宅區，下稱系爭土地）及其上同段366建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路00號房屋（總面積30.84m²，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分如附表所示。系爭房地並無法律上及使用目的上不能分割之情形，亦未定有不分割之協議或期限，惟兩造就分割方法不能達成協議。而系爭房地在結構上具不可分性，倘採原物分割，將造成日後使用不便，應以變價分割為適當，爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭房地為祖厝，擺放歷代祖先牌位，有重大紀念意義，且為被告周富美一家人居住使用，原告係因法拍取得系爭房地應有部分，知悉系爭房地為共有而購入，合理推論其樂於接受共有事實及系爭房地現況等語。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第64頁至第65頁、第89頁）：

（一）系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示。

01 (二)系爭房地無依使用目的不能分割之情事，亦無不得分割之特
02 約之事實。

03 (三)系爭房地使用現況如營司簡調字卷第45頁至第46頁所示；系
04 爭房地鄰路狀況、周圍地標如原告民國113年11月28日民事
05 陳報狀所示。

06 (四)系爭土地略呈長方形，南側鄰臺南市學甲區廣文路、北側鄰
07 臺南市學甲區濟生路，系爭房屋由臺南市佳里地政事務所土
08 地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C所組成，編號A、C
09 所示磚造平房有連接，可自內部通行，現供被告周富美一家
10 居住使用，編號B為鐵皮倉庫，現放置物品使用；系爭房屋
11 僅有一對外出入口。

12 四、兩造爭執事項（見本院卷第65頁）：

13 系爭房地應以何分割方法為適當？

14 五、本院得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
18 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
19 隨時請求分割。查系爭房地為兩造所共有，兩造既未定有不
20 分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，則原告
21 依據上開規定，訴請分割系爭房地，洵屬有據，應予准許。

22 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
23 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
24 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
25 一以原物分配於各共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣
26 共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2
27 項第1款前段、第2款前段分別定有明文。又按分割共有物，
28 究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，
29 不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物
30 之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。如分配
31 原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高

01 法院51年度台上字第271號、98年度台上字第2058號判決意
02 旨參照)。本院審酌系爭房地之性質及構造具有不可分性，
03 且系爭房屋僅有一個出入口，若將系爭房地按應有部分比例
04 以原物分割予兩造，各共有人分得面積不大，且各共有人分
05 得之部分有獨立出入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳或
06 走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法
07 律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，且將使法律
08 關係複雜化，並減損共有物之經濟價值，是系爭房地以原物
09 分配予各共有人，顯有困難，故考量系爭房地目前使用情
10 形、使用目的與經濟效益，及分割後之價值等情，認原告請
11 求變價分割之方案，應可採用。

12 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界或
13 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
14 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；
15 共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人
16 於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比
17 例，命分別負擔，民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條
18 第1項分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭
19 性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效
20 益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告
21 請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負
22 擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭土地
23 應有部分之比例，判決訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
25 5條第1項但書。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
27 民事第五庭 法 官 王鍾湄

28 【附表】

29

臺南市○○區○○段0000地號土地		
編號	所有人	應有部分比例
1	被告施學文	2分之1

(續上頁)

01

2	原告	2分之1
臺南市○○區○○段000○號建物		
編號	所有人	應有部分比例
1	被告施學文	4分之1
2	被告周富美	2分之1
3	原告	4分之1

02

以上正本係照原本作成。

03

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。

04

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

06

書記官 黃怡惠