

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第332號

原告 劉嘉典 住○○市○○區○○○街00○0號七樓之00

訴訟代理人 侯信逸律師
鄭志倫律師

被告 劉嘉恩 住○○市○區○○○路○段000巷00號

兼訴訟代理人 劉嘉蓮

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年3月13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准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之比例分配。

訴訟費用新臺幣14,860元由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地及建物(下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地)原係兩造大姊劉加美所有，劉加美於民國112年9月19日死亡後，由兩造繼承而公同共有，嗣經本院113年度家繼訴字第57號分割遺產事件，判決系爭房地由兩造依應繼分比例各3分之1分割為分別共有確定在案，系爭房地現共有人及權利範圍如附表二所示。系爭房地並無法律上及使用目的上不能分割之情形，共有人間亦無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之約定，惟兩造未能達成分割共識。系爭房地為因應臺南市鐵路地下化所興建之照顧住宅，屬公寓大廈管理條例第3條第1項第1款之公寓大廈，系爭房地之專有部分、共有部分暨坐落基地之共有部分應合併分割，始不生分割後系爭土地與系爭房屋所有權人不同，致取得系爭房屋所有權人蒙受拆屋還地之風險；又若以原物分割，各共有人分得系爭房屋專有部分恐難以單獨利用，系爭房屋共有部分及系爭土地共有部分亦難以進行範圍

01 界定；爰先位主張將系爭房地變價分割，所得價金按應有部分
02 比例分配予各共有人，最符合全體共有人利益之分割方
03 法，如被告不願變價分割，則備位主張將系爭房地全部分歸
04 由被告共有，再由被告依市價以金錢補償原告。爰依民法第
05 823條第1項、第824條第2項第2款之規定，請求裁判分割等
06 語。並聲明：如主文第1項所示。

07 二、被告抗辯：被繼承人劉加美購買系爭房地之部分買賣價金，
08 係向被告借款或由被告貸款支應，原告應與被告共同承擔借
09 款債務。兩造繼承系爭房地僅1年多，被告並無出賣系爭房
10 地之理由，且劉加美購買系爭房地迄今僅4年4個月又23日，
11 依房地合一稅新制所衍生之稅捐等支出極高，不同意現在變
12 賣系爭房地。被告願依114年度土地公告現值及房屋課稅現
13 值向原告購買系爭房地應有部分，如採用變價分割，亦應交
14 由不動產仲介公司出賣較為合理等語。

15 三、本院判斷之理由：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 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
18 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
19 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
20 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，依民法第824
21 條所示方法為分配，此觀民法第823條第1項、第824條第1
22 項、第2項規定即明。查，系爭房地為兩造共有，權利範圍
23 各3分之1，系爭房屋主要用途為集合住宅用之鋼筋混凝土造
24 15層房屋其中第4層，另有共有部分作為門廊、門廳、梯
25 廳、公共服務空間、樓梯間、管理委員會、防空避難室兼停
26 車空間、停車空間；樓梯廳、公共服務空間、管道間使用，
27 此有系爭房地之土地建物登記查詢資料在卷可參（本院卷第
28 15-28頁），原告提起本件分割共有物訴訟時，系爭房地並
29 無不能分割之情事，兩造亦未定有不分割之約定，且無因物
30 之使用目的不能分割之情形，兩造為系爭房地之全體共有
31 人，本得隨時請求分割，惟前經調解，兩造無法就分割之方

01 法為一致之協議，業經本院調閱本院113年度南司調字第297
02 號卷核閱無訛，依前開規定，原告訴請裁判分割系爭房地，
03 自屬有據。至被告抗辯房地合一稅過高云云，惟查不動產權
04 利變更所應適用之稅率為何，非屬法令不得分割之情形，其
05 此部分抗辯，並無理由。

06 (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
07 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
08 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
09 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
10 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
11 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
12 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
13 人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有物
14 分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之
15 價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之
16 比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高
17 法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。經查，系爭房
18 屋為鋼筋混凝土造建物15層之第4層，屬集合住宅中之區分
19 所有建物，僅有單一大門可連通該住宅大樓共用電梯或樓梯
20 以為對外聯絡，如為原物分割，分割後之各部分將無獨立對
21 外出入口，勢必須另劃設供進出及通行之共有空間，使法律
22 關係趨於複雜，破壞系爭房屋之使用現狀；又一般大樓區分
23 所有建物之設計規劃，其內應有臥室、客廳、餐廳、廚房及
24 衛浴等設施，以及參諸系爭房屋面積97.79平方公尺（約29.
25 58坪），加計陽台11.54平方公尺（約3.49坪），若依兩造
26 應有部分比例為原物分割，各人分得面積約36.44平方公尺
27 （約11坪），系爭房屋室內既有管線、電路、排水系統等配
28 置，勢必無法滿足分割後各別住戶之基本使用及獨立生活機
29 能（指臥室、客廳、廚房及衛浴），恐有害於各分得人日常
30 生活使用並減損系爭房屋經濟價值；而系爭土地為系爭房屋
31 坐落之基地，依公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799

條第5項規定，不得與系爭房屋分離而為移轉，由此堪認系爭房地如採原物分割方式，自非有利於兩造。若將系爭房地全部分配予兩造其中一方，需以補償金錢予他方，被告到庭表達僅願依114年度土地公告現值及房屋課稅現值以金錢補償原告之意願，惟為原告所不同意，是以被告並無意願以市價補償原告，不宜採取此種分割方式。本院考量系爭房地採用變價分割，不僅可保持系爭房地之完整利用及經濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭房地之市場價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以依民法第824條第7項規定，變價分割之買受人為共有人以外之人，共有人仍有依相同條件優先承買之權，兩造得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標或行使優先承買權利，以單獨取得系爭房地之所有權，是以，變價分割無損各共有人之承買權利，各共有人亦得視變賣時之市場行情及自身之經濟能力等情，選擇是否參加競標，以取得系爭房地之整體利用，或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權。依此，系爭房地採變價分割，所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，不僅有利於發揮消滅共有關係，增進共有物之融通及經濟效用之規範功能，亦可兼顧系爭房地之整體利用，係符合全體共有人利益之分割方案，應屬適當之分割方法。

五、綜上所述，系爭房地既無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，各共有人亦未能達成分割之協議，原告本於共有人地位，訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭房地之使用目的及經濟效益、各共有人之利益等情，認採用變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之權利範圍比例分配，較屬適當，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割、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。查本件訴訟費用確定為14,860元（第一審裁判費），兩造因系爭房地之分割而互蒙其利，依上開規定，訴訟費用應由兩造按各自應有部分比例即2分之1負擔，應較適當，爰判決如主文第2項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

臺灣臺南地方法院民事第四庭

法 官 張桂美

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 114 年 4 月 2 日

書記官 林彥丞

附表一：兩造共有之土地及房屋

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺南市	東區	新都心段	42	19,069	如附表二
	建物部分					
2	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
		建物門牌				
	65	臺南市○區○○ ○段00地號	鋼筋混凝土造四層	總面積97.79 層次面積：97.79 陽台：11.54	附表二	
		臺南市○區○○ ○路00號四樓之6				
共有部分： 新都心段367建號，面積18,963.63平方公尺，權利範圍100000分之263(含停車位編號2183，權利範圍100000分之153)						
共有部分：						

(續上頁)

01

	新都心段368建號，面積8,475.98平方公尺，權利範圍100000分之306
--	--

02

附表二：所有權人				
編號	姓名	土地權利範圍	建物權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	劉嘉典	300000分之166	3分之1	3分之1
2	劉嘉蓮	300000分之166	3分之1	3分之1
3	劉嘉恩	300000分之166	3分之1	3分之1