臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第150號

原　　告　張榮娟
訴訟代理人　劉展光律師
被　　告　張榮忠
訴訟代理人　蔡碧珍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造按附表二「應有部分」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地及建物(房屋部分下稱系爭房屋，房屋與土地下合稱系爭房地)，權利範圍如附表一所示，系爭房地為集合住宅，兩造並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造無法達成分割之協議。為此，爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請將系爭房地以變價方式分割，並將變賣所得價金，依如附表二「應有部分」欄比例分配等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：同意系爭房地變價分割等語。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表一所示等情，為被告所不爭執(本院卷第34頁)，並有土地建物查詢資料在卷可稽(本院114年度南司調字第325號卷【下稱調字卷】第39至46頁)，此部分事實，自堪認定。

㈡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，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目

的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。查系爭房地為兩造所共有，權利範圍如附表一所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之情事，且就本件共有物分割事宜，前經本院臺南簡易庭進行調解，而調解不成立等情，亦有調解事件進行單附卷可查（調字卷第73頁），足徵兩造無法就系爭房地之分割方式達成協議，是原告依前揭法律規定，提起本件訴訟請求裁判分割系爭房地，即屬有據，應予准許。

㈢再按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；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824條第2項定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。

㈣經查，系爭房屋位在12層集合住宅之第3層，僅有1個出入口即大門，坐落之土地使用分區為「住八」住宅區，系爭房屋現由被告居住使用中等情，經原告陳明在卷，並有GOOGLE街景照片、土地建物查詢資料、臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分區證明書在卷可參（調字卷第25至26、39至46頁、本院卷第25頁）。本院審酌系爭房屋之型態為公寓大廈，僅有1個大門可對外出入，原物分割後兩造並無法取得各自獨立之門戶出入，不僅有害於各自日常生活使用，亦減損該不動產之經濟價值，堪認系爭房地應有難以為原物分割之情形，且兩造均表示希望將系爭房地變價分割等語(本院卷第33至34頁)，如本院將系爭房地以原物分配予原告或被

告，顯非兩造希望之分割方式，反觀若將系爭房地予以變價分割，經由法院拍賣程序，利益或虧損皆由兩造承擔，非獨利於原告，若系爭房地有其相當之價值，得透過競標而達到較高價，各共有人亦可優先應買，自屬良性公平競價之結果，較有利於各共有人，其結果令系爭房地之所有權同歸於一人，有利於防止不動產細分目的之達成，亦可發揮更大之經濟效用，是本院審酌系爭房地之使用情形、整體經濟效用、共有人之利益及意願等情，認為系爭房地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之應有部分比例分配予兩造之方式，符合公平分配之原則及全體共有人之利益，並可藉由變價過程使系爭房地同歸一人所有而簡化所有權關係，應屬適當之分割方式而為可採。

四、綜上所述，系爭房地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，請求裁判分割，應屬正當。本院審酌法令限制、系爭房地之使用現狀、兩造之意願及利益等因素，認以變價方式分割系爭房地，並按如附表二「應有部分」欄所示比例分配價金，應屬適當、公允之分割方案，爰判決如主文第1項所示。

五、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。查本件分割共有物事件，原告與被告間實互蒙其利，依此，本院認為本件第一審訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，應為合理，並判決如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　7　　日

民事第三庭　法　官　羅蕙玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　115　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　曾美滋

附表一：

土地部分：						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	市	區	段	地號	平方公尺	
1	臺南	南區	鹽埕	0000-0000	13,913	張榮娟：200000分之248 張榮忠：200000分之248

建物部分：						
編號	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		樓層面積合計	附屬建物用途及面積	
1	臺南市○區○○段00000號	臺南市○區○○段000000地號 臺南市	集合住宅、鋼筋混凝土	層次：3層 層次面積：116.56	陽台：17.36	張榮娟：2分之1 張榮忠：2分之1

		◯區◯◯路00巷0號3樓之1	造、12層			
共有部分：鹽埕段25520建號，面積1,110.14平方公尺，權利範圍10000分之211；鹽埕段25528建號，面積17,261.32平方公尺，權利範圍100000分之186。						

附表二：

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	張榮娟	2分之1	2分之1
2	張榮忠	2分之1	2分之1