

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1843號

原告 御姿沛國際股份有限公司

法定代理人 張聖源

被告 遇洛萍

訴訟代理人 遇龍生

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國111年1月14日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。
- 二、訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事 實

- 一、原告方面：兩造如附表所示不動產（下稱系爭不動產），並無不得分割協議，惟就其如何分割，無法達成共識。而系爭不動產係位於公寓型建物之5樓，僅有一個對外通行大門，屋內所有電線及水管均為共用，無法分割為個別使用，難以原物分割，以變價分割方式符合兩造利益，爰依民法第823條第1項本文規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。
- 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其先前所提書狀略以：被告及親人對系爭不動產有感情或生活上密不可分之依存關係，故考量系爭不動產之型態、使用情形及經濟效用，系爭不動產應由被告分割取得，再由被告以價金補償原告之方式為分割，補償價金則應以原告於109年10月21日經由拍賣取得系爭不動產應有部分之得標金額為計算。而若原告欲分割取得系爭不動產，則原告應依該地區不動產交易行情約新臺幣（下同）450萬元至500萬元計算應補償被告之應有部分，即應補償被告200萬元至250萬元。
- 三、得心證之理由：

01 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
02 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
03 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告
04 主張系爭不動產為兩造共有，應有部分各為2分之1等情，
05 有系爭不動產之房屋稅籍證明書、建物及土地登記第一類
06 謄本及公務用謄本、所有權狀（壠簡卷11及同頁背面、16
07 至39頁、87及同頁背面；本院卷23至29頁）為憑，且為被
08 告所不爭執，堪信屬實。又兩造就系爭不動產並未訂有不
09 分割之特約，亦無因法令規定或物之使用目的而不能分割
10 之情形，依上開規定，原告請求裁判分割系爭不動產，即
11 屬有據。

12 (二) 系爭不動產之分割方法：

13 1、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
14 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
15 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
16 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
17 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
18 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
19 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
20 價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明
21 文。又裁判分割共有物，須斟酌各共有之利害關係、使
22 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟
23 原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字
24 第1607號判決意旨參照）。另分割共有物究以原物分割或
25 變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用
26 情形、經濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分
27 割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度
28 台上字第600號判決意旨參照）。

29 2、經查，系爭不動產為區分所有建築物之一般公寓住家，僅
30 有單一獨立出入口，有照片附卷可稽（本院卷49頁），且
31 為兩造所不爭執。又依建物登記謄本所載，系爭不動產之

01 建築完成日期為90年1月19日，其樓層次總面積為73.78平
02 方公尺，本院審酌系爭不動產之建築及利用狀況，倘依兩
03 造之共有比例為原物分割，每人就建物部分所分得面積各
04 約36.89平方公尺，每人所分得房屋空間之面積及使用目
05 的，恐因面積太小或各空間特定居家功能各自被分割，而
06 無法正常使用，客觀效能大幅降低；又原物分割後，各共
07 有人分得部分均無各自獨立之門戶出入，亦造成日後使用
08 上之困難，有礙於系爭不動產之經濟利用價值，於兩造均
09 非有利，顯非適當之分割方法。至被告雖主張以原物分割
10 方式將系爭不動產分歸一造所有，並由另一造補償他造等
11 語。惟原告並不同意此分割方式，且系爭不動產倘透過變
12 賣方式分配價金，依民法第824條第7項規定，兩造仍有依
13 相同條件優先承買之權，且變賣由應買人競相出價，亦得
14 以公平價格賣出，無意承買之共有人並可獲配合理之價
15 金，有利於各共有人，亦屬公平。本院審酌上情及系爭不
16 動產之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體
17 共有人之利益等情，認系爭不動產採變賣方式，使全體共
18 有人均有單獨買受系爭不動產之機會，以消滅共有狀態，
19 並將所得之價金依應有部分之比例分配予全體共有人，應
20 屬較為適當及公允之分割方法，並符合全體共有人之利
21 益。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項本文請求將兩造共有之
23 系爭不動產變價分割，所得價金由兩造應有部分比例分配
24 之，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌
26 後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

27 六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
28 本件訴訟於法雖屬有據，惟被告之應訴乃法律規定不得不
29 然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用
30 應由兩造依附表所載之應有部分之比例分擔，始為公允，爰
31 依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴訟

費用負擔如主文第2項所示。

中華民國 111 年 3 月 25 日

民事第二庭 法官 林其玄

以上正本係照原本作成。

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。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 3 月 28 日

書記官 謝宛橙

附表（系爭不動產）

土地部分

編號	土地坐落				面積	應有部分
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	遇洛萍：20000分之166。
1	桃園市	楊梅區	頭重溪	170-1	989	御姿沛國際股份有限公司：20000分之166。

建物部分建物門牌：桃園市○○區○○路○段000 巷00號5 樓之1

編號	建號	建物坐落地號	建物層次面積附屬建物面積（平方公尺）	應有部分
1	3027	頭重溪段170-1	總面積：73.78層 次面積：73.78陽 台：9.99	遇洛萍：2分之1 御姿沛國際股份有限公司：2分之1

系爭不動產應有部分比例

遇洛萍：2分之1

御姿沛國際股份有限公司：2分之1

