

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2713號

原告 星二租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

訴訟代理人 林懿君律師

被告 吳國森

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年8月26日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭房地）原為被告與訴外人陳建達共有，應有部分各為2分之1，嗣陳建達於民國110年12月27日將其應有部分出賣予原告，是系爭房地現為兩造所共有。又系爭房地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，而兩造多次協議分割系爭房地之相關事宜，迄未能達成分割協議。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前項之規定，請求將系爭房地變價分割等語。並聲明：系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分之比例分配。

二、被告則以：系爭房地為已故父親所有，被告與胞兄陳建達因繼承而取得系爭房地，目前被告、陳建達與母親均居住於系爭房地。本件建物為二層加強磚造建物，前後雖各有一個門可供出入，然二樓須使用屋內樓梯下到一樓才可外出，二樓無獨立進出門口，應無法原物分割，被告亦無意願買受原告就系爭房地之應有部分等語。

三、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，

01 民法第823條第1項定有明文。原告主張其於111年2月10日因
02 買賣而取得系爭房地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ ，有系爭房地之
03 登記謄本為憑（本院卷第17、19頁），而被告係分割繼承而
04 取得系爭房地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ ，兩造因此共有系爭房
05 地，系爭房地並無因物之使用目的而不能分割之情形，亦查
06 無不得分割之約定，且兩造迄今並未就分割方法自行協議決
07 定，此為兩造所不爭執。揆諸上開規定，原告訴請裁判分
08 割，洵屬有據，應予准許。

09 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
10 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
11 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
12 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
13 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
14 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
15 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。而共
16 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，
17 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張
18 之拘束。經查，系爭建物為加強磚造之二層樓建物，編列同
19 一門牌，一、二樓面積均為62.36平方公尺，並有陽台與平
20 台各2.39平方公尺、屋頂突出物6.20平方公尺，系爭土地為
21 該建物坐落之基地，有系爭土地及建物之登記謄本附卷可稽
22 （本院卷第17、19頁）。而該建物係以一樓前、後門出入，
23 屋內有室內樓梯可通往一、二樓及頂樓，二樓及頂樓並無對
24 外樓梯可供出入；頂樓為鐵皮加蓋；屋內現有被告及其家人
25 居住使用，業據被告陳明在卷，並有現場照片附卷可稽（本
26 院卷第23至26頁）。倘依兩造之應有部分比例為原物分割，
27 因該房屋室內面積不大，搭建隔間牆從中一分為二並各自開
28 立出入口、建樓梯通道，此舉非但有損建築結構，亦造成室
29 內面積過狹；若採一、二樓水平分割，因二樓及頂樓出入均
30 須經過該內梯及一樓前後門，使用及出入均有困難，以上有
31 損系爭房地整體獨立完整，無法發揮經濟上應有之價值，未

01 來若欲出賣分割後之不動產，亦將因面積狹小且出入不便，
02 大幅降低買方購買意願，房地價值貶損，反不利於兩造共有
03 人之權益，使各共有人無法利用不動產增進經濟價值，是以
04 原物分配予兩造，並不可行。本院審酌系爭房地坐落位置與
05 面積、利用型態及兩造分配利益，認原告所主張變賣系爭房
06 地全部，再依兩造之應有部分比例分配價金之分割方式，在
07 自由市場競爭下，應可充分發揮系爭房地之市場價值，並免
08 於因細分持分而減損價值，倘兩造嗣後有意取得系爭房地，
09 亦得於共有物變價分配之執行程序中出價參與標買或行使優
10 先承購權，而得兼顧現在居住使用系爭房地之被告之利益，
11 對兩造而言應屬最為有利，堪認允適。從而，原告基於民法
12 第823條第1項、第824條第2項第2款之法律關係，請求變價
13 分割系爭房地，並按兩造應有部分比例分配價金，為有理
14 由，應予准許，爰判決如主文所示。

15 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊、防禦
16 方法，對判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 五、訴訟費用之負擔：按因共有物分割、經界或其他性質上類似
18 之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院
19 得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80
20 條之1定有明文。而因分割共有物之分割方案，係屬法院依
21 職權所定，原告所提出之分割分案，係供法院於決定分割方
22 案之參考，是本件原告之請求雖有理由，惟准許分割之結果
23 對兩造均屬有利，若由被告負擔全部訴訟費用顯有失公平，
24 是依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造各依所有之應
25 有部分比例負擔，爰判決如主文第2項所示。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

27 民事第一庭 法官 許曉微

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日

01

02 附表一：

03

編號	項目	土地／建物	面積（平方公尺）	登記所有權權利範圍
1	土地	桃園市○○區○○段000 地號土地	69.02	吳國森2分之1 星二租賃股份有限公司2分之1
2	建物	桃園市○○區○○段000 ○號建物	一層：62.36 二層：62.36 合計：124.72 （附屬建物陽台2.39、 平台2.39、屋頂突出物 6.20）	吳國森2分之1 星二租賃股份有限公司2分之1

04 附表二：變價分割後所得價金分配比例

05

編號	共有人	價金分配比例
1	吳國森	2分之1
2	星二租賃股份有限公司	2分之1