臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第688號

原　　告　星二租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

訴訟代理人　林懿君律師

被　　告　袁明文

000000000000000000

訴訟代理人　袁瑞寶

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有如附表1、2所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造依附表3所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表3所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件原告訴之聲明為：兩造共有如附表1、2所示不動產（以下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房地）及附屬建物，請准予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配（調解卷第10頁），其於民國112年5月25日言詞辯論期日當庭刪除起訴狀訴之聲明中「及附屬建物」之記載（本院卷第25頁），核屬更正事實上或法律上之陳述，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭房地，系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟兩造無

法達成分割協議。系爭房地以原物分割顯有困難，原告主張系爭房地均以變賣方式分割，將變價所得由兩造依應有部分比例予以分配等語，並聲明如前。

二、被告則以：伊想要原物分割，以金錢補償原告，由原告出價等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷：

㈠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。經查，兩造並未就系爭房地訂定不能分割之期限，系爭土地亦無法令限制不能分割，亦無依其使用目的不能分割之情形，從而，原告基於系爭房地共有人之法律地位，請求本院判命准為系爭房地之分割，為有理由。

㈡又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。二、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1、2、3項分別定有明文。另按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之（最高法院著有84年度台上字第1756號判決意旨可參）。兩造既就系爭房地無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。經查，兩造共有系爭房地，系爭房地面積如附表1、2所示，業據原告提出與其所述相符之不動產買賣契約書、土地及建物登記第一類謄本等件為憑（調解卷第16

至24、39至41頁），又系爭房地用途係供住家使用，被告設籍該處，有現場照片、個人戶籍資料等件在卷可參（本院卷第21頁、個資卷），系爭土地為系爭建物建築基地，本院審酌倘以原物分割系爭建物，各共有人均受原物之分配顯有困難；倘將原物分配於部分共有人，則受分配之共有人，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，惟兩造於112年1月10日調解時對分割方案無共識，審酌兩造已因無法協議分割而生本件訴訟，為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配、部分共有人金錢補償之分割方式。另考量系爭建物不能離開系爭土地而單獨存在，系爭建物既有前述不適於原物分割情形，倘將系爭土地採原物分配方式分割，又將形成房屋使用土地權利之複雜關係，顯將減損系爭房地價值且難達通常之使用目的。而採行變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭房地之市場價值極大化，且較諸各共有人分別出賣其應有部分而言，將共有物全部予以變賣當能取得更高之換價，對於共有人應較為有利。再者，倘嗣後兩造認有繼續持有系爭房地所有權之必要時，仍得依民法第824 條第7項規定主張依相同條件優先承買，對兩造而言應屬最為有利。爰採變價分割方式，判決如主文第1 項所示。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體共有人定分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依應有部分比例分擔訴訟費用，爰諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　呂如琦

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　　112　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　楊晟佑

附表1（土地部分）：

土地坐落				面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
桃園市	平鎮區	東社段	276-2	2408.56	200000分之1236

附表2（建物部分）：

編號	建號	基地坐落	建物面積（平方公尺）	權利範圍
1	桃園市○鎮區○○段000○號（門牌：桃園市○鎮區○○路000巷00號5樓之2）	桃園市○鎮區○○段00000地號	層次：5層 總面積：56.74	全部
2	桃園市○鎮區○○段000○號	同上	1669.95	10000分之66
3	桃園市○鎮區○○段000○號	同上	2195.38	10000分之20

附表3：

編號	兩造	應有部分
1	原告	4分之3
2	被告	4分之1