臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2584號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　林永芳
訴訟代理人　黃淑惠
被　　告　林盈秀
法定代理人　林黎馨月
兼法定代理人林建銘

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告、被告林永芳、被告林盈秀所共有坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地，暨原告、被告林永芳、被告林建銘所共有未辦保存登記之門牌號碼臺中市○區○○○街○○號4層樓房屋，均准予變價，所得價金，分別按如附表所示之土地及房屋應有部分比例分配之。

訴訟費用由原告負擔三分之一，由被告林永芳負擔三分之一，由被告林盈秀負擔六分之一，由被告林建銘負擔六分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告林黎馨月經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告方面：

㈠主張：

1.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；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，民法第823條第1項及第824條第2項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變價共有物分配其價金，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84年度台上字第1756號裁判要旨參照）。

2.坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）為原告、被告林永芳、林盈秀等3人所共有；其上門牌號碼臺中市○區○○○街○○號未辦保存登記之四層鋼筋混凝土造透天建物房屋（下稱系爭房屋）為原告、被告林永芳、林建銘等3人所共有，系爭房屋人員進出均共用唯一大門，上下樓層運用唯一室內樓梯，在不動產之使用收益上，原物分割顯有困難、並違反建物使用設計、且破壞建物結構。又依物權篇之立法意旨，皆是以發揮物之最大經濟效益為原則；而分割共有物，係以消滅共有關係為目的，絕非分割後肇致共有物經濟效益低落難以使用。系爭不動產在物之使用收益上實難以達到分割建物，依民法第824條之規定，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，故請求鈞院准許變價拍賣共有物，所得價金依應有部分比例分配於各共有人等語。

㈡聲明：

兩造共有坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地及其地上門牌號碼臺中市○區○○○街○○號建物房屋准予變價拍賣，所得價金由兩造分別按如附表所示之土地及房屋應有部分比例分配。

二、被告林永芳方面：

2、3樓共用一個樓梯，伊是住在3樓，如果這樣的方案對伊

比較不利，住3樓的人一定得經過2樓，伊不是像一般公寓那樣子。基本上伊上3樓的話，要拿比較重的東西，有所困難，伊以被告林建銘跟原告協調之意見為主，但對原告所主張的分割方案也沒有意見等語。

三、被告林盈秀、林建銘方面：

伊的分割方案是分層管理，以目前居住為準。建物部分，伊提出的分割方案為依照目前現實使用狀況，被告林盈秀、林建銘分割取得一樓，二樓則分配給原告，三樓則分配給被告林永芳，四樓是公共空間維持共有關係。土地部分，伊提出的分割方案為維持共有，就好像集合住宅一樣，不要分割維持共有等語。

四、本院之判斷：

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。又共有物之分割，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：①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。②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823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。又按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束，最高法院29年上字第1792號裁判意旨可資參照。又按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人

之利益等公平決之（最高法院69年度台上字第350號判決意旨參照）；故分割共有物究以原物分割抑或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。本件原告主張系爭土地為原告、被告林永芳、林盈秀等3人所共有；其上系爭房屋為原告、被告林永芳、林建銘等3人所共有，系爭房屋人員進出共用唯一大門，上下樓層運用唯一室內樓梯，且兩造就系爭土地及系爭房屋之權利範圍均分別為3分之1；系爭土地暨系爭建物並無依物之使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，以及不能達成分割協定等事實，皆為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本在卷可證，自堪信為真實。

㈡被告林盈秀及林建銘等雖抗辯：渠等之分割方案是分層管理，以目前居住為準，系爭房屋部分，渠等提出的分割方案為依照目前現實使用狀況，被告林建銘、林盈秀分割取得一樓，二樓則分配給原告，三樓則分配給被告林永芳，四樓是公共空間維持共有關係；系爭土地部分，渠等提出的分割方案為維持共有，就好像集合住宅一樣，不要分割維持共有等語。然查：本件被告林盈秀及林建銘之分割方案係希望能維持共有，大家住在一起等。然系爭建物係未辦保存登記之四層樓鋼筋混凝土造建物，供全體共有人共同出入使用，整棟大樓之上下樓梯在系爭房屋內部等情，為兩造所不爭執（參本院卷第23頁、31頁背面），並有系爭房屋之外觀及內部照片、土地登記第三類謄本、不動產權利移轉證書影本、房屋稅籍證明書、本院勘驗筆錄等在卷可稽（參本院卷第17、18、36至39、73、74、89至92、98至102頁），足認此部分事實，堪予認定。本件如採原物分割，因兩造各自分得系爭房屋建物不同樓層之一部分，則均須利用系爭房屋內部唯一之出入口及樓梯進出，自須經過系爭房屋在分割後兩造各自使用之區域、門廳及走道空間；兩造就該通行之區域、門廳及走

道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人單獨所有而約定供其他分得人使用，或其他方式），方能各自使用、收益分得之部分，此徒增法律關係之複雜化，並增加兩造就該建物使用上之不便，減損系爭房屋建物之經濟價值，且有所困難，是原物分割並非可採。又兩造對於能否由一造以支付補償金差額予對造，而單獨取得系爭房屋及土地所有權之分割方案，亦無法達成共識，故未能以此方式進行分割。是本院斟酌系爭房地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及共有人意願等一切情形，認為本件應採變價分割之方式，將系爭房地一併變價後，以價金按兩造應有部分比例分配予兩造，較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨，爰判決如主文第一項所示。

㈢綜上所述，原告起訴請求將兩造共有之系爭土地及系爭房地予以變賣，所得價金分別按如附表所示系爭土地及系爭房屋應有部分之比例分配，合於民法第823條第1項前段及第824條第2項第2款規定，為有理由，應予准許。

五、再按因共有物分割事件涉訟，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。查本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故令被告負擔全部費用顯失公平，本院審酌兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依其就系爭房屋及系爭土地之原應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第2項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第四庭　　法　官　楊忠城

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　　108　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　黃佳莉

附表：

編號	不動產坐落位置	面積（㎡）	共有人及應有部分比例
1	臺中市○區○○段312-4地號土地	61.00	⑴原告：1/3 ⑵被告林永芳：1/3 ⑶被告林盈秀：1/3
2	臺中市○區○○段312-5地號土地	103.00	⑴原告：1/3 ⑵被告林永芳：1/3 ⑶被告林盈秀：1/3
3	建物門牌號碼臺中市○區○○路300號房屋	486.49	⑴原告：1/3 ⑵被告林永芳：1/3 ⑶被告林建銘：1/3