臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第999號

原　　告　宏茂建設有限公司
法定代理人　方振宏
訴訟代理人　方振偉
被　　告　詹黃富嬌
訴訟代理人　茹茂智

上當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地及其上同段274建號房屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路○巷○○號，下稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分各二分之一。系爭共有房地並無因物之使用目的不能分割或以契約訂有不分割之期限等情，原告爰依民法第823條第1項、第824條規定訴請分割系爭土地。又系爭不動產為一透天厝，以原物分割實有困難，故請求變價分割等語，聲明如主文所示。

二、被告方面：伊目前在申請鑑界，系爭房屋為二層樓透天，只有一個出入口，原物分割有困難等語。

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。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。本件原告主張系爭房地登記為兩造所共有，應有部分各二分之一，依其使用目的無不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約等情，業據原告提出土地、建物登記謄本（見本院卷第20-30頁），堪信為真實。則原告請求判決分割系爭房地，依前開民法第823條第1項規定，自無不合，應予准許。

（二）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。民法第824條第1項、第2項第1、2款定有明文。復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（參最高法院69年度台上字第350號判決意旨）；故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，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（參最高法院88年度台上字第600號判決意旨）。再按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。

（三）系爭房地為一透天厝，只有一出入口，為兩造所不爭執。系爭土地之面積為74.46平方公尺、53.25平方公尺，系爭建物面積為62.54平方公尺，有土地、建物登記謄本在卷可憑。倘原物分割，勢必須在建物內留設門廳、走道或特定空間供兩造共同使用，上開區域或須維持共有，或須分歸1人單獨所有而另行約定另1人得為使用，始能為正常之使用、收益，造成法律關係複雜化。又系爭土地為系爭建物之基地，其分割方式勢須與建物一致，否則日後系爭房地間必衍生使用權源之爭議，且亦因此造成共有人分得零

碎之土地、建物，減損其經濟價值，故本院認系爭房地難以為原物分割。如以變價分割方式，以公開拍賣競價之方式變價分割，除可提高系爭房地之利用，可保持土地完整使用，自以變價分割為適當。再者，被告亦自承以原物分割有困難。是本院審酌系爭房地之利用方式、客觀情狀、經濟價值及共有人之意願等一切情狀，認不宜以原物分割，而宜採行變價分割，由兩造按應有部分比例分配價金，應屬妥適。

四、綜上所述，本院斟酌系爭房地之性質、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認以變價分割之方法為分割，並將所得價金按應有部分比例分配予兩造，應屬最佳之分割方法，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。查分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換位置，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且兩造所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。是以本件原告形式上固獲勝訴之判決，然若由被告負擔全部訴訟費用則顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2 項所示。

六、據上論結，應依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

正本係照原本作成。

同對本判決上訴，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　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　張玉楓

附表

土地	地號		面積（平方公尺）	應有部分比例
	臺中市○○區○○段○○○號		74.46	宏茂建設有限公司1/2 詹黃富嬌1/2
	臺中市○○區○○段○○○○○號		53.25	同上
建物	建號	坐落基地	面積（平方公尺）	應有部分比例
		建物門牌		
	臺中市東勢區保民段274建號	臺中市東勢區保民段43、43-1地號	總面積：62.54 1層：31.27 2層：31.27	宏茂建設有限公司1/2 詹黃富嬌1/2
		臺中市東勢區東坑路7巷23號		