

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第652號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 陳韻如律師

被告 謝秋足

謝秋碧

謝萬寶

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之建物予以變價分割，所得價金按附表二之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。經查，原告起訴時，原未列被告姓名，聲明為：請求就兩造共有如附表1所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），請准予變價分割（本院卷第17頁），嗣於民國113年5月14日具狀補正被告之姓名，並變更聲明為：請求就兩造共有之系爭建物請准予變價分割，所得價金按如附表2所示之兩造應有部分比例分配（本院卷第61頁），核其所為之變更，係更正事實上或法律上之陳述，於法並無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：系爭建物目前由兩造按附表2所示之應有部分比
03 例維持共有，且依物之使用目的並無不能分割之情事，亦無
04 不許分割之約定，惟兩造迄無法達成分割協議，爰依民法第
05 823條、第824條第1項、第2項規定提起本訴，請求法院予以
06 裁判分割。又系爭建物僅有一個出入口，如將系爭建物以原
07 物分配，系爭建物將面臨重新配置使用、如何進出之爭議，
08 勢必會降低系爭建物之使用效益，並使系爭建物之法律關係
09 趨於複雜，有害於分得原物之各共有人日常生活，並有減損
10 系爭建物經濟價值之虞，因此，為使系爭建物產權單純化，
11 提升系爭建物經濟利用價值，系爭建物之分割方法應以變價
12 分割為宜等語。並聲明：兩造共有之系爭建物應予變價分
13 割，所得價金按如附表2所示之兩造應有部分比例分配。

14 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作任何聲明
15 或陳述。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按所有權以外之財產權，由數人共有，而共有人就分割之方
18 法不能協議決定者，法院得因共有人之請求命為分配，此觀
19 民法第831條、第824條第2項規定即明。基此，數人共有未
20 登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定
21 者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配（最高法院11
22 1年度台簡上字第9號民事判決意旨參照）。經查，系爭建物
23 為未辦理保存登記建物，並由兩造按附表2所示應有部分比
24 例維持共有事實上處分權，復依物之使用目的或使用情形，
25 並無不能分割之情事，亦無不許分割之約定等情，已據原告
26 陳稱明確，並有臺中市政府地方稅務局東勢分局113年4月24
27 日中市稅勢分字第1134101356號函檢附房屋稅課稅明細表、
28 稅籍登記表、房屋平面圖在卷可佐（本院卷第43至55頁），
29 又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
30 作何聲明或陳述，是本院依上開證據調查結果，認此部分之
31 事實，應堪信實。從而，兩造就系爭建物之分割方法既未能

01 達成協議，原告訴請裁判分割，自屬有據。

02 (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
03 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
04 以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困
05 難者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，
06 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
07 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以
08 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
09 分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有
10 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，
11 民法第824條第2至4項定有明文。又共有人訴請法院分割共
12 有物時，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效
13 用及全體共有人利益等一切情狀，為公平裁量，倘原物分割
14 確有實行上之障礙，自得以變價分割，並將所得價金按應有
15 部分比例分配予各共有人，如此始能將不動產發揮最高經濟
16 上之利用價值，並符合分割共有物應澈底消滅共有關係及公
17 平合理之旨。

18 (三)經查，系爭建物為一層樓之房屋，僅有單一出入口供進出，
19 有系爭建物之現場相片在卷可按（本院卷第33至36頁）。再
20 佐以系爭建物之共有人有四人（即兩造），堪認本件就系爭
21 建物倘採原物分割，將徒使法律關係複雜化，及增加兩造就
22 系爭建物使用上之不便，減損系爭建物之經濟價值，並非妥
23 適之分割方法。反之，如以變價分割，因消滅共有關係後所
24 有權單純化，亦可透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可
25 使系爭建物之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言，
26 應屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條
27 第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件
28 優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣程序所拍定之價
29 格，係合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取
30 得系爭建物之全部。從而，本院審酌系爭建物之現況、整體
31 經濟效用、兩造之利益、意願及公平合理等一切情狀，認為

01 本件不宜原物分割，應以變價分割的方式，將變價所得按兩
02 造應有部分比例分配價金較符合兩造的最佳利益，以及兼顧
03 共有人間彼此的公平，而屬適當。

04 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，訴請裁判
05 分割系爭建物，洵屬有據，本院並參酌當事人之聲明、共有
06 物之性質、利用價值、位置現況及分割後之經濟效用等一切
07 情事，認系爭建物予以變價分割，並將所得價金按各共有人
08 應有部分比例分配之分割方案，應為適當，爰判決如主文第
09 1項所示。

10 五、訴訟費用負擔之依據：

11 按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗訴
12 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
13 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
14 裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法
15 時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
16 顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲
17 明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，是兩造間實互蒙其
18 利，故原告請求分割系爭建物雖有理由，惟本院認關於裁判
19 費用之負擔，仍應由兩造依其應有部分之比例分擔，方屬事
20 理之平。爰諭知訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
22 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 附表一：

28

編號	建號	基 地 坐 落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）	
		----- 建 物 門 牌		樓層面積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途

(續上頁)

01

1	382	臺中市○○區○ ○○段○○○○ ○段0000地號 ----- 臺中市○○區○ ○街000號		一層：84.8 合計：84.8	
	備 考	本建物係未保存登記之建物。			

02

附表二：

03

編號	姓名	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	均和資產管理股份有限公司	9/24	9/24
2	謝秋足	5/24	5/24
3	謝秋碧	5/24	5/24
4	謝萬寶	5/24	5/24

04

以上正本與原本相符。

05

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

06

書記官 許家豪