

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第902號

原告 立高資產管理有限公司

法定代理人 何進益

被告 李邱秋香

邱清香

邱桂香

邱麗芬

邱朝彬

邱雯英

邱雅稜

邱怡蓁 址同上

何進順

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00號之建物，准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用新臺幣1,500元由兩造按附表所示之權利範圍比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

被告李邱秋香、邱清香、邱桂香、邱朝彬、邱雯英、邱雅稜、邱怡蓁及何進順經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、實體事項

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地

01 及其上門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00號之建物（下稱
02 系爭房地），應有部分如附表所示，兩造就系爭房地無不分割
03 之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無法
04 就分割方法達成協議，又系爭房地僅有單一出入口進出，
05 如以原物分割將造成日後使用上之困難及不便，無法發揮系
06 爭房地經濟上之利用價值，為考量全體共有人使用收益及保持
07 不動產之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，
08 以採變賣分割方法為宜。爰依民法第823條第1項、第824條
09 第2項第2款之規定請求分割系爭房地等語。並聲明：如主文
10 第1項所示。

11 二、被告則以：

12 (一)被告李邱秋香、邱朝彬、邱雯英及邱雅稜雖未於言詞辯論期
13 日到場，惟據其所提出書狀答辯略以：對於本件以變賣方式
14 為分割共有物，原則上不表反對，惟本件係由原告主動起
15 訴，被告等人為被動應訴，共非主動請求處分標的物，且並
16 無阻撓或拒絕分割之情形，爰此請求本件訴訟費用應由原告
17 自行負擔，或至少由原告負擔較大比例，以符公平原則等
18 語。

19 (二)被告何進順雖未於言詞辯論期日到場，惟據其所提出書狀答
20 辯略以：對於原告提出之要求表示同意。

21 三、得心證之理由：

22 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
23 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
24 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
25 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
26 查系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表所示，且兩造未達
27 成分割之協議，依系爭房地之使用目的，並無不能分割之情
28 事等，業據原告提出系爭房地謄本、房屋稅籍證明書等為佐
29 （本院卷頁15-25）為證；而除被告邱麗芬到庭陳稱因系爭
30 房地現有其哥哥邱煥福、弟弟邱德福、邱有福及邱煥福領養
31 的兒子住在裡面，他們身體都不好，希望能協商有人可以購

買，讓他們可以繼續住之情（本院卷頁89）外，被告李邱秋香、邱朝彬、邱雯英、邱雅稜、邱怡蓁、何進順均以書狀陳稱其同意原告所主張系爭房地採變價分割之方式（本院卷頁73-75、79-85），及其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述，自堪信為真實，則原告請求裁判分割系爭建物，自無不合，應予准許。

(二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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。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2項、第3項分別定有明文。而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條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，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利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058判決要旨參照）。經查：

- 1.系爭房地之建物為一、二層樓係辦理保存登記之物，第三層係未辦理保存登記之房屋，第一、二層樓係加強磚造房屋，第一層44.52平方公尺（增建20.16平方公尺）、第二層44.52平方公尺（增建20.16平方公尺），第三層為增建房屋17.22平方公尺，系爭房地現由邱煥福及兒子、弟弟邱德福、邱有福居住使用，此經調閱本院113司執字第96725號給付票款執行卷宗（債務人邱德福）查核查封筆錄、建物測量成果圖、標的物現況照片、不動產估價報告書鑑定價格為新臺幣（下同）1,139,000元、113司執字第42499號清償債務執行卷宗（債務人邱有福）查封筆錄、113司執字第96725號給付

票款執行卷宗（債務人邱煥福）之查封筆錄及不動產估價報告書鑑定價格為939,180元等資料可按；本院審酌系爭房地倘採原物分割予兩造，除系爭建物無法劃定區域維持共有或約定他部分作為出入之用，分得部分亦欠缺獨立使用性，無法發揮經濟上之利用價值，且兩造所分得系爭土地（總面積83.17平方公尺）之面積均非屬能有效使用之面積，是本件系爭房地採原物分割方式顯有困難。再考量兩造未有陳明願受分配系爭房地及金錢補償予他共有人之情形，且受分配之共有人有無資力補償或補償之標準亦未能確定，而除被告邱麗芬到庭陳稱希望能協商有人可以購買，讓邱煥福及兒子、邱德福、邱有福可以繼續住之情外，被告李邱秋香、邱朝彬、邱雯英、邱雅稜、邱怡蓁、何進順均以書狀陳稱其同意原告所主張系爭房地採變價分割之方式，故認兼採原物分割及金錢補償之分割方式，亦非妥適。

2.按民法第824條第7項之規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰於該項增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權；但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行法第94條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之；準此，倘被告認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行情序時，行使依相同條件優先承買之權利。故本院審酌系爭房地之構造型態、土地現況，及使用狀態、經濟效用、共有人全體利益，並被告李邱秋香、邱朝彬、邱雯英、邱雅稜、邱怡蓁、何進順等人以書狀陳明同意原告主張變價分割之方式等一切情狀，認系爭房地產之分割方法，以變價後所得價金按應有部份比例分配為適當；是以依原告主張採行變賣分割之方式，所得價金按如附表所

示應有部分比例分配為之。

(三)綜上所述，原告請求系爭房地准予變價分割，所得價金按如附表所示權利範圍比例分配，為有理由，應予准許。

四、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。本件原告起訴雖於法有據，但參酌分割共有物之訴，核其性質屬兩造本可互換地位，被告應訴乃法律規定所不得不然，故訴訟費用之負擔，以兩造就系爭房地應有部分之比例分擔較為公允，爰如主文第2項所示。

五、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 115 年 1 月 30 日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法 官 楊岬琇

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 115 年 1 月 30 日

書記官 陳錫威

附表：

編號	姓名	權利範圍
1	李邱秋香	8分之1
2	邱清香	8分之1
3	邱桂香	8分之1
4	邱麗芬	8分之1
5	邱朝彬	32分之1
6	邱雯英	32分之1
7	邱雅稜	32分之1
8	邱怡蓁	32分之1

(續上頁)

01

9	何進順	80分之29
10	立高資產管理有限公司	80分之1