臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第793號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　王曉菁

　　王子琪

000000000000000000

000000000000000000

　　何進順

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告王曉菁、王子琪、何進益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。

二、原告主張：如附表一所示之土地及建物（下稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表二所示，系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟兩造無法協議分割，且系爭不動產僅有單一出入口，原物分割顯有困難，爰依民法第823條第1項規定請求變價分割系爭不動產等語。並聲明如主文所示。

三、被告方面：

㈠被告何進順則以：同意變價分割系爭不動產。

㈡被告王曉菁、王子琪均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

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可分割之期限者，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。以原物為分配時，因共有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，民法第823條第1項、第824條第1至4項定有明文。查系爭不動產為兩造共有，共有人應有部分詳如附表二所示，有系爭不動產之土地及建物登記謄本為證（見本院卷第75至81頁）；又系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，則原告依上開規定請求分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

㈡按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）。查系爭不動產為獨棟地上4層之鋼筋混凝土造透天房屋，各層建物之登記面積均為18.88平方公尺，建物總面積75.52平方公尺，有土地、建物登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第75至81頁），而系爭不動產目前為閒置之空屋，僅有1樓大門對外聯絡等情，亦有原告提出之現場照片4張在卷可佐（見本院卷第85頁），並有本院110年度司執字第64289號清償債務事件之拍賣公告可參。本院審酌系爭不動產具有構造及交易上之一體

性，且房屋不能離基地而獨立存在，如採原物分割，除無法達成建築基地與房屋使用交易之經濟目的外，並形成房屋間使用權利之複雜關係，顯不適於以原物分割。況各樓層間有價值差異，更涉及金錢補償問題，使分割方法更為複雜，難認合於全體共有人之利益，如能歸由一人所有，對於建物之整體規劃利用應屬最符合經濟效益。是系爭不動產以原物分配方法分割，顯有困難，如採變賣分割方法，由買主就系爭不動產單獨買受，所能創造之經濟效益顯然較高，又被告何進順亦同意變價分割，且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受系爭不動產之機會。是綜合考量系爭不動產之經濟效用及全體土地共有人之利益，本院認將系爭不動產予以變價分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金，應屬最妥適之分割方法。

五、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭不動產，為有理由。本院審酌系爭不動產之使用現況、整體利用之經濟效益、各共有人之利益及兩造之意願，與原物分割將顯然減損系爭不動產之價值，並難以為通常之使用等不利經濟效用情形等一切情狀，認以原物分配顯有困難，應以變價分割為適當，爰判決如主文第1項所示之分割方法。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　8　　日

沙鹿簡易庭　　法　官　廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　2　　月　　8　　日

書記官　柳寶倫

附表一：

（土地）

土地	地　　號	地目	面積（平方公尺）	權利範圍
	臺中市○○區○○○段000地號	空白	41.71	王曉菁1/3 王子琪1/3 何進順9/30 立高資產管理有限公司1/30

（建物）

建物	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市○○區○○○段000○號	臺中市○○區○○○段000地號 臺中市○○區鎮○路0段000巷0弄00號	住商用、鋼筋混凝土造、4層樓房	第一層18.88 第二層18.88 第三層18.88 第四層18.88 總面積75.52	王曉菁1/3 王子琪1/3 何進順9/30 立高資產管理有限公司1/30
2	臺中市○○區○○○段○○000○號（即114建號主	臺中市○○區○○○段000地號 臺中市○○區鎮○路0段000巷0弄00號	住家用、4層樓房	第一層11.65 第二層15.95 第三層15.95 第四層15.95 總面積59.5	王曉菁1/3 王子琪1/3 何進順9/30 立高資產管理有限公司

	建物未辦保存登記之增建部分）				1/30

附表二：各共有人應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	王曉菁	1/3
2	王子琪	1/3
3	何進順	9/30
4	立高資產管理有限公司	1/30