

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第109號

原告 立高資產管理有限公司

法定代理人 何進益

被告 廖錫勳

楊孟潔

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落如附表所示之土地及建物均應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分欄」所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為附表所示之土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭建物）（下就系爭土地及系爭建物，合稱系爭不動產）之共有人（兩造就系爭建物及系爭土地之應有部分如附表應有部分欄所示）。又系爭不動產並無因物之使用目的而不能分割，且兩造並無不分割之約定，惟無法協議達成分割方法，原告自得訴請裁判分割系爭不動產。再者，系爭不動產之共有人人數多達三人，且系爭建物為透天厝房屋，僅有一樓之單一出入口進出，若採原物分配，不利系爭不動產將來之經濟利用，故分割方法應採變價分割為適當。為此，原告依民法第823條、第824條之規定，本於系爭不動產共有人之地位，訴請裁判分割系爭不動產。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告爭執要旨：

(一)被告廖錫勳係以：其目前居住在系爭建物，且系爭不動產係其父親留下來的，應該是不能賣，本件不同意分割系爭不動產。

(二)被告楊孟潔係以：對原告請求分割系爭不動產無意見，分割

01 方法採變價分割亦無意見。

02 三、法院之判斷：

03 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
04 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
05 此限。民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割，依共
06 有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得
07 因任何共有人之請求而為裁判分割。此觀民法第824條第1
08 項、第2項之規定即明。經查，兩造為系爭不動產之共有人
09 (兩造應有部分，即如附表「應有部分欄」所示)，且兩造
10 就系爭不動產並無不分割之約定，亦無使用目的不能分割等
11 情，有系爭不動產之土地及建物登記謄本、系爭土地之地籍
12 圖謄本、使用分區證明書、系爭建物之稅籍證明書及系爭不
13 動產之現場相片在卷可按，並經本院調閱本院109年度司執
14 字第114537號執行案卷查核無誤(即原告立高資產管理有限
15 公司、被告楊孟潔於該強執執行事件拍定取得系爭不動產各
16 如附表「應有部分欄」所示之應有部分)，應堪信為真實。
17 並佐以被告廖錫勳前揭所辯之內容，顯見兩造確無法達成分
18 割系爭不動產之協議，依前開規定，原告基於系爭不動產共
19 有人之地位，訴請裁判分割系爭不動產，自屬有據。

20 (二)又裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列
21 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
22 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
23 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
24 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
25 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
26 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
27 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
28 部分仍維持共有。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判
29 分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應
30 斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人
31 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）。經查，系爭土地乃為系爭建物之坐落基地，並佐以系爭建物為透天厝房屋，系爭建物僅能由一樓之前門出入道路，系爭建物後方廚房另有一小門，為圍牆所阻隔，有系爭不動產之土地及建物登記謄本、系爭不動產之現場相片在卷可按，並有本院勘驗現場而制作之勘驗筆錄（含現場相片）及囑託臺中市清水地政事務所測繪系爭建物（即已辦理建物所有權登記之建物面積，及未辦理保存登記之增建建物面積）之該所複丈日期民國112年1月9日土地複丈成果圖【即附圖（其中已辦理建物所有權登記之第二層面積應為63.92平方公尺，未辦理保存登記之增建建物第一層面積應為11.60平方公尺）】附卷可憑。再佐以系爭不動產之共有人有三人（即兩造），堪認本件就系爭不動產倘採原物分割，將徒使法律關係複雜化，及增加兩造就系爭建物使用上之不便，減損系爭建物之經濟價值，並非妥適之分割方法。是本院斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及其等意願等一切情形，認為就系爭不動產應採變價分割之方式，將系爭不動產一併變價後，所得價金按兩造就系爭不動產之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。

四、分割共有物之訴，原、被告間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。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，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，本院認為本件訴訟費用應由兩造各按其等就系爭不動產之應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 5 月 10 日

沙鹿簡易庭 法 官 何世全

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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 5 月 10 日

書記官 許采婕

附表：

土地	地號	面積		應有部分
	臺中市○○區○○段○0000地號	72.52平方公尺		原告立高資產管理顧問有限公司：20分之1 被告廖錫勳：2分之1 被告楊孟潔：20分之9
建物	門牌號碼	基地坐落	建築材料、房屋層數及建物面積	應有部分
臺中市○○區○○段○000○號	臺中市○○區○○路00號	臺中市○○區○○段○0000地號	加強磚造、二層樓房。 一層面積：47.04平方公尺；二層面積：63.92平方公尺；騎樓面積：14.7平方公尺；夾層面積：7.56平方公尺。	原告立高資產管理顧問有限公司：20分之1 被告廖錫勳：2分之1 被告楊孟潔：20分之9
437號主建物增建部分（未辦理保存	同上	同上	加強磚造、鐵架造3層樓房。 一層面積：11.60平方公尺；二層面積：11.76平方公尺；三層面	

(續上頁)

01

登 記 部 分)			積：73.08平方公尺； 夾層面積：7.56平方 公尺。	
-------------	--	--	------------------------------------	--