

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第840號

原告 何進益

被告 游勝凱

游竣翔

游蕙萍

游松明

游士禾

游美華

游子昀

游蓁秀

楊孟潔

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告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，應有部分亦如附表所示，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，因兩造無法協議分割，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：

（一）被告楊孟潔前表示意見以：因共有人太多，同意變價分割系

01 爭不動產。

02 (二)被告游士禾前表示意見以：系爭不動產是父母所留，不同意
03 變價分割系爭不動產。

04 (三)被告游蓁秀前表示意見以：現仍有弱勢堂弟即被告游竣翔居
05 住在系爭不動產內，不同意變價分割系爭不動產。

06 (四)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
07 或陳述。

08 四、得心證之理由：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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，
11 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
12 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
13 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
14 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
15 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
16 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
17 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
18 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
19 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
20 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
21 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1至4項定有
22 明文。查系爭不動產為兩造共有，共有人應有部分詳如附表
23 所示，有系爭不動產之土地登記謄本為證（見本院卷第69至
24 73頁），建物則有房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第37
25 頁）；又系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，兩
26 造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，則原
27 告依上開規定請求分割系爭不動產，自無不合，應予准許。
28 至游士禾、游蓁秀所陳，尚非法定得阻止分割之事由，故無
29 法據為不予分割。

30 (二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
31 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）。經查，系爭不動產之土地部分9.26、102.83、4.52平方公尺，面積不大而共有人數共計10人，另建物係一棟房屋，顯無法拆分後分別利用，如以原物分割予兩造，或由兩造共同使用，衡有實際上之困難，且對兩造亦有不便，並有違經濟效益原則，自難採行。故本院認如將系爭不動產變賣，以所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭不動產之價值，不僅可避免兩造對系爭不動產目前客觀市價之疑慮，亦可保持系爭不動產之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，若原告或被告對系爭不動產已作使用規劃或有特殊感情，則其非不得與其他共有人磋商買受，或參酌民法第824條第7項規定：「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」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，買受系爭不動產。如此不僅使系爭不動產發揮最高經濟上之利用價值，保持系爭不動產之完整利用性，對兩造均屬有利；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。則在雙方經由拍賣程序取得系爭不動產之機會係為均等之情況下，對兩造而言實屬公平。是以，本院認將系爭不動產予以變價分割，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、各共有之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、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 113 年 2 月 26 日
沙鹿簡易庭 法 官 吳俊瑩

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（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 113 年 2 月 26 日
書記官 柳寶倫

附表：

一、土地部分：

土 地 坐 落	面 積	應有部分
臺中市后里區墩南段1029地號	9.26平方公尺	游勝凱：1/9 游竣翔：1/9 游蕙萍：1/9
臺中市后里區墩南段1030地號	102.83平方公尺	游松明：1/15 游士禾：1/15 游美華：1/15 游子昀：1/15
臺中市后里區墩南段1031地號	4.52平方公尺	游蓁秀：1/15 楊孟潔：9/30 何進益：1/30

二、建物部分：

建號	基地座落	建築式樣主要 材料及房屋層 數	建物面積（平方公 尺）		應有部分
	門牌號碼		樓 層 面 積 合 計	附屬建物 用途	
未辦保 存登記 建物	臺中市○○區 ○○段0000地 號	主要用途：住 家用 主要建材：加 強磚造 層數：3層樓房	一層：8 0.10 二層：9 0.00 三層：6 8.40 騎樓：1 5.75 合計：25 4.25	雨遮：8. 10	游勝凱：1/9 游竣翔：1/9 游蕙萍：1/9 游松明： 1/15 游士禾： 1/15 游美華： 1/15 游子昀： 1/15 游蓁秀： 1/15 楊孟潔： 9/30
	臺中市○○區 ○村路00號				何進益： 1/30
備考	房屋稅籍編號：000000000000				