

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

115年度沙簡字第51號

原告 立高資產管理有限公司

法定代理人 何進益

被告 陳宜然

上一人

訴訟代理人 鄭玉英

被告 陳採華

楊陳桂燕

陳秀足

陳云惠

何進順

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一、二所示之土地及附表三所示之建物准予變賣，所得價金由兩造按如附表一、二應有部分、附表三共有人權利範圍欄比例分配。

訴訟費用由兩造按附表一、二應有部分、附表三共有人權利範圍欄比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造為附表一、二所示之土地（下合稱系爭土地）及附表三所示之建物（下稱系爭建物）之共有人（兩造就前開不動產之應有部分如附表一、二應有部分欄、附表三共有人權利範圍欄所示）。又前開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，原告既為前開不動產共有人，自得訴請裁判分割前開不動產。再者，系爭建

01 物僅有單一出入口進出，若採原物分配，不利系爭建物將來
02 之經濟利用，故分割方法應採變價分割為適當。為此，提起
03 本件訴訟請求分割共有物。並請求法院判決：(一)兩造共有
04 坐落如附表一、二所示之土地及附表三所示之建物應予變
05 賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配。(二)訴訟費用由
06 兩造按應有部分比例負擔。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告主張：系爭土地及建物為兩造所共有，其應有部分及
11 權利範圍如附表一、二、三所示等情，業據原告提出土地
12 登記第三類謄本、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明
13 書、土地登記第一類謄本、戶籍謄本等為證，並有臺中市
14 政府地方稅務局沙鹿分局檢送之房屋稅籍資料在卷可稽，
15 而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到
16 場，亦未提出準備書狀為任何爭執，本件經調查證據之結
17 果，可信原告之主張屬實。

18 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
20 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張：
21 兩造就系爭土地及建物並無不為分割之協議，系爭土地及
22 建物亦無因物之使用目的不能分割之情形、系爭土地及建
23 物復無法令限制不能分割之情事，有上述證據可認，是原
24 告請求分割系爭土地及建物，於法並無不合。則原告以系
25 爭土地及建物共有人之地位提起本件分割系爭土地及建物
26 之分割共有物訴訟，即屬有據。

27 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
28 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
29 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
30 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
31 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，民法第824條第1項、第2項定有明文。又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。法院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公平決定之〔最高法院74年度第1次民事庭會議決議(二)參照〕。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判要旨參照）。查系爭建物坐落於系爭土地上，屬連棟式透天三層之鋼鐵磚造建物，僅建物前方門口可供出入，並無其他出入口，目前無人使用等情，除有原告所提現場照片外，並經原告陳述明確。則系爭土地及建物共有人雖有兩造數人，但為連棟式透天三層建物，面積不大，僅有一大門可供對外出入，原物分割給數人分別使用顯有困難。是原告主張變價分割，應屬適當。從而，本院認依原告主張之分割方法，亦即將系爭房地變賣，以賣得之價金由兩造按如附表一、二應有部分、附表三共有人權利範圍欄比例分配，應符合各共有人之意願及最佳利益。

五、綜上所述，本院審酌系爭房地之性質、使用現狀、共有人之意願、整體利用之效益、各共有人之利益等情，認以採變價方式分割，並將賣得價金按兩造如附表一、二應有部分、附表三共有人權利範圍欄比例分配予兩造之分割方法，應屬可採，爰判決如主文第1項所示。

六、因共有物分割事件涉訟，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設有規定。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由原告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造

之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其就系爭房地之應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中 華 民 國 115 年 5 月 12 日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法 官 劉國賓

以上為正本，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 115 年 5 月 12 日

書記官

附表一：臺中市○○區○○段00000地號土地

註1：依據114年7月14日8時10分列印之土地登記第一類謄本

被告 編號	謄本 次序 (註 1)	原共有人	應有部分	現共有人	備註
1	0001	陳宜然	1/6		
2	0002	陳採華	1/6		
3	0003	楊陳桂燕	1/6		
4	0004	陳秀足	1/6		
5	0005	陳云惠	1/6		
6	0006	何進順	9/60		
原告	0007	立高資產 管理有限 公司	1/60		

附表二：臺中市○○區○○段000000地號土地

01 註1：依據114年10月9日08時19分列印之土地登記第一類謄本

02

被告 編號	謄本 次序 (註 1)	原共有人	應有部分	現共有人	備註
1	0001	陳宜然	1/6		
2	0002	陳採華	1/6		
3	0003	楊陳桂燕	1/6		
4	0004	陳秀足	1/6		
5	0005	陳云惠	1/6		
6	0006	何進順	9/60		
原告	0007	立高資產 管理有限 公司	1/60		

03 附表三：未辦理保存登記建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0
04 段000號房屋

05 註1：依據臺中市政府地方稅務局沙鹿分局114年10月21日以中市
06 稅沙分字第1143633927號函檢附房屋稅籍資料

07

坐落基地 門牌號碼	建築式樣主 要材料即房 屋層數	建物面積（平方公尺）		共有人權利範圍
		樓層面積 合計	附屬建物 面積	
臺中市○○ 區○○段00 000地號、1 42-34地號 土地	主要用途： 住家用 主要建材： 加強磚造、 木石磚造、	一層：143 二層：128 三層：26.5 合計：297. 5	雨遮：14	陳宜然：1/6 陳採華：1/6 楊陳桂燕：1/6 陳秀足：1/6 陳云惠：1/6 何進順：9/60 立高資產管理有 限公司：1/60
臺中市○○ 區○○路0	鋼鐵造 層數：3層 樓房			

(續上頁)

01

段000號				
備註	房屋稅籍編號：000000000000			