臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3978號

原　　告　眾用有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳英信
訴訟代理人　邱垂勳律師
被　　告　張基芳
　　張雅惠
000000000000000000
　　張宗興
　　張永順
　　張偉修
受告知訴訟人　林子皓

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地，及其上門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號之未辦保存登記建物（位置及面積如附圖即臺中市豐原地政事務所測量日期民國107年11月19日建物測量成果圖所示）准為合併變價分割，變價所得價金依附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告均經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠、兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土

地），以及其上臺中市○○區○○街00巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），兩造之應有部分比例如附表所示，兩造就系爭土地及建物並無民法第823條第1項但書所定不能分割或訂有不分割之約定。

㈡、系爭土地及建物前由本院108年度訴字第2906號判決變價分割確定（下稱前案），惟因於判決前，原共有人張永芳、張呂小夜已死亡，且未由繼承人承受訴訟之故，致判決不生實質效力，因而無法據該判決聲請執行；又系爭建物依結構觀，難以原物分割方式由多位共有人各別使用，為維持系爭土地及建物之使用功能及符合經濟效益，宜歸由需用之共有人買受或以變賣方式為分割。

㈢、聲明：兩造共有之系爭土地及建物准予合併變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例取得。

二、被告方面：被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

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分割之期限者，不在此限；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為分配；民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。查兩造共有之系爭土地及建物，應有部分如附表所示，有土地登記第一類謄本、臺中市房屋稅籍紀錄表、地籍圖謄本附卷可憑（見本院卷第95-99、29、75-77頁），原告主張共有人間並未訂有不分割之約定，且無法達成分割協議之情，未為被告所爭執，堪信為真實；又原告於前案請求分割系爭土地及建物，共有人均未出庭亦未表示意見，於本件審理期間，共有人亦未表示意見，足認共有人間無法達成分割協議，是原告請求裁判分割系爭土地及建物，並無不合。

㈡、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法不能協議決定，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。」、「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」民法第824條第1項、第2項、第5項定有明文。再裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束（最高法院29年上字第1792號判決意旨參照）；分割共有物究以原物分割抑或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。

㈢、原告主張將系爭土地及建物合併變價分割，被告則經合法通知後，並未提出反對意見，而系爭土地及建物經本院履勘結果，土地上坐落系爭建物存在，建物門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00號，為三層樓建物（第三層為鐵皮加蓋）等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐（見本院卷第129-145頁）；又系爭建物前於107年11月19日經本院107年度司執字第85959號強制執行事件（下稱系爭執行事件）進行測量如附圖所示，且依該執行事件委由鑑價機關估價，依估價報告書記載，系爭建物為三層透天建物，建物外觀與本院到場勘驗所見亦無二致，可認系爭執行事件測量結果與系爭建物現況相符，再系爭建物，僅有1樓大門可供出入之情，前經本院108年度訴字第2906號到場勘驗，亦有該事件勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第237-245頁）。依上情以觀，系爭建物，若採原物分割，恐難使分割後之取得人皆有獨立之出口，而有實際上之困難，日後亦將滋生建物占用土地及土地應有部分之法律問題，足見原物分割並非最適切之分割方案。倘依原告主張，將系爭土地及建物予以變價，變

價所得價金由各共有人按應有部分比例分配之方式為分割，則系爭土地及及建物之價值可以拍賣方式由出價較高者得之，再由共有人按應有部分比例分配價金，於全體共有人之利益均無輕重失衡之虞，且共有人亦可衡量自己資力選擇投標購買，或依民法第824條第7項規定行使優先購買權，使建物與土地之占有問題單純化，於全體共有人之利益最屬公允。從而，本院審酌系爭土地及建物之位置、建物結構及型式、經濟效用、各共有人之利益、原告所提分割方案之優劣及被告並未表達其等意願等一切情形後，認系爭土地及建物依原告主張之合併變價方式為分割為適當。

四、綜上所述，原告主張以將系爭土地及建物合併變價，所得價金由各共有人按原應有部分之比例分配為有理由，爰判決分割方法如主文第1項所示。

五、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：㈠權利人同意分割；㈡權利人已參加共有物分割訴訟；㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。查被告張宗興將系爭土地應有部分7分之1設定最高限額抵押權與林子皓，有系爭土地登記第一類謄本在卷可證。上開抵押權人經本院告知訴訟，並未到庭或具狀表明參加訴訟，核已生民法第824條之1第2項第3款所定告知訴訟之效力。是依前開規定，上開抵押權人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人或其繼承人或受讓人所分得之部分，附此敘明。

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，為民事訴訟法第80條之1所明定。本件為分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，故兩造本可互換地位。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，而應由兩造依其原應有部分之比例分

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80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

民事第五庭　法　官　李蓓

以上正本係照原本製作。

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　　110　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　陳采瑜

附表：

系爭土地及建物應有部分：

共有人	應有部分比例
張基芳	1/7
張雅惠	1/7
張宗興	1/7
張永順 張偉修 張基芳 張雅惠	公同共有3/7
原告	1/7