

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度原訴字第6號

原告 成合開發有限公司

法定代理人 陳景隆

被告 鍾連花

尤俊偉

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年12月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地准予變賣，所
得價金按兩造如附表所示應有部分欄比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分欄負擔。

事實及理由

壹、程序部分：被告鍾連花經合法通知，未於最後言詞辯論期日
到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，本院爰依同
法第385條第1項規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有臺中市○○區○○段00地號土地（面積
73.34平方公尺，下稱系爭土地）、同段22建號建物（門牌
號碼臺中市○○區○○路0000巷00號，下稱系爭建物），土
地使用分區編定為山坡地保育區，兩造應有部分比例各為3
分之1，兩造對於系爭土地並無不能分割約定，原告爰依民
國第823條規定請求分割共有物，並主張以變價分割為適
當。並聲明：如主文所示。

二、被告尤俊偉則以：如果要變價就變價。並聲明：請求駁回原
告之訴，訴訟費用由原告負擔。被告鍾連花經合法通知未到
庭復未具狀或委由代理人到庭表示意見。

三、本院之判斷：

（一）原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分各3分之1之事

實，為被告所不爭執，並經原告提出臺中市○○區○○段00地號土地及其上同段22建號建物所有權狀及第一類謄本（本院110年度中補字第896號卷第23至24頁、第39至45頁），首堪信為真實。

（二）各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，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。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至5項亦定有明文。查系爭土地上之建物為二層樓建物，只有一個獨立出入口，顯不適合原物分割，若採行變價分割，共有人將系爭不動產全部出售，有利提高不動產交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭不動產完整性及經濟效益，亦符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有利，是原告主張主張變價分割，應屬適當。

五、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第2項所示。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前

段、第80條之1，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 5 日

民事第一庭 法官 王詩銘

以上正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 1 月 6 日

書記官 林玟君

附表

土地	地號			面積 (m ²)			應有部分比例
	臺中市○○區○○段00地號			73.34			成合開發有限公司：1/3 鍾連花：1/3 尤俊偉：1/3
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	建築式樣 主要建材 及房屋層 數	面積 (m ²)		成合開發有限公司：1/3 鍾連花：1/3 尤俊偉：1/3
					樓層面積合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
	臺中市 ○○區 ○○段 00○號	臺中市○ ○區○○ 路0000巷 00號	臺中市○ ○區○○ 段00地號		一層：39.77 二層：49.41 騎樓：9.64 合計：98.82	住宅、店鋪	