臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2457號

原　　告　馥利有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾姿喬

000000000000000000

訴訟代理人　張翊宸

　　張顥瀚

被　　告　蔡中寶

　　蔡中和

　　林宗成

　　楊蔡玉枝

　　蔡玉卿

　　許榮洲

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○區○○段○○段00地號，面積為132平分公尺（權利範圍300/600），及其上同段998建號（即門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷0○0號，面積103.29平方公尺）、999建號（即門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷0號2樓，面積100.49平方公尺）建物（公設948建號，面積73.57平方公尺，權利範圍26/100），准予變賣，所得價金按附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二之「應負擔訴訟費用之比例」欄所示之比例分擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。民事訴訟法第385條第1項

前段定有明文。本件被告蔡中寶、蔡中和、林宗成、楊蔡玉枝、蔡玉卿、許榮洲經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○區○○段○○段00地號，及其上同段998（即門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷0○0號，下稱編號1房地）、999（即門牌號碼臺中市東區復興路4段62巷2樓，下稱編號2房地）建號建物（詳附表一），為兩造共有，各共有人之應有部分比例詳如附表二所示。兩造對於系爭土地暨建物並無不能分割約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，復無法就分割方法完全達成協議，是原告請求為裁判分割，符合法律規定，應予准許。又系爭編號1、2房地分別屬地下一層、地上五層鋼筋混凝土造五層樓公寓之一、二樓，並位於臺中市東區復興路4段62巷內，地處狹小巷弄，編號1房地出入口係面對復興路4段62巷，一層及地下一層僅有一內梯相通，對外僅有一個出入口；至於系爭編號2房地出入口則在該建物左後方，為三房二衛格局，亦僅有一個出入口。如以原物分割方法分配予全體共有人，將無法使各共有人得到合理適當之生活使用空間，又共有人生活習慣不同且各樓層價值不同，故原物分割顯有困難，應以變價分割為適當，以利系爭建物整體規劃使用且最符經濟效益。並聲明：如主文所示。

二、被告部分：

㈠被告蔡中寶、林宗成、楊蔡玉枝、許榮洲等人雖未於最後言詞辯論期日到庭，惟據其等先前到庭或具狀陳述均表達同意原告所提之變價分割方案等語。

㈡被告蔡中和、蔡玉卿則經合法通知未到庭，復未具狀或委由代理人到庭陳述意見。

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；

又共有物之分割，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；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。民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭編號1、2房地為兩造所共有，而各共有人之應有部分比例詳如附表二之土地、建物應有部分欄所示，又系爭土地暨建物並無不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，惟兩造就分割方法無法達成協議等情，業據其提出系爭土地、建物登記第一類謄本（見本院卷第133-145頁）、系爭編號1、2房地現況照片（本院卷第47-55頁）及戶籍謄本等件為證，且上情業已通知被告蔡中和、蔡玉卿等2人後，該2人仍未到庭陳述或提出書狀作為爭執，又其餘被告蔡中寶、林宗成、楊蔡玉枝、許榮洲等人已分別到庭表明或具狀陳明同意變價分割等語，已如前述。是原告上揭訴請分割系爭編號1、2房地之事實，依上開規定，自無不合，應予准許。

㈡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。經查，系爭編號1、2房地為一共有基地及其上五層樓公寓之一、二樓部分，又地處巷弄且目前無人居住使用，雖系爭編號1、2房地各有獨立出入口，惟各樓層顯屬一個整體，如以實物分割並分配予各共有人則將另產生如何出入之問題，且共有人人數眾多，亦將過分細分，導致系爭編號1、2房地之經濟效益嚴重減損，而不利共有人，若採行變價分割，共有人將系爭編號1、2房地全部出售，則有利提高系爭編號1、2房地交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭編號1、2房地完整性及經濟效益，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，核屬適當。

四、綜上所述，本院斟酌上情，認原告起訴請求將兩造所共有之系爭編號1、2房地予以變賣，所得價金按附表二所示之應有部分比例分配，合於民法第823條第1項前段及第824條第2項第2款規定，為有理由，應予准許。

五、末按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定有明文。查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，故令被告負擔全部費用顯失公平，本院審酌兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依附表二之「應負擔訴訟費用之比例」欄所示比例分擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第二項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，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　　3　　月　　4　　日

民事第六庭　　法　官　夏一峯

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日內向本庭提出上訴狀（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　　110　　年　　3　　月　　4　　日

書記官

附表一：

（土地）

土 地 坐 落	地目	面積（㎡）	權利範圍
臺中市○區○○段○○段00地號	空白	132	300/600

（建物）

編號	建　號	門 牌 號 碼	基　地　座　落	建築樣式	建物面積（㎡）	權利範圍	備　考
1	臺中市○區○○段○○段000○號	臺中市○區○○路0段00巷0○0號	臺中市○區○○段○○段00地號	鋼筋混凝土造	一層：49.76 地下一層：53.53 總計：103.29	全部	共有部分：復興段二小段948建號，面積：73.57㎡，權利範圍：26/100
2	臺中市○區○○段○○段000○號	臺中市○區○○路0段00巷0號2樓	臺中市○區○○段○○段00地號	鋼筋混凝土造	二層：94.62 陽台：5.87 總計：100.49	全部	

附表二：

編號	共有人	土地應有部分	998建號建物應有部分	999建號建物應有部分	應負擔訴訟費用之比例
1	蔡中寶	7/96	7/48	7/48	7/48
2	蔡中和	7/96	7/48	7/48	7/48
3	林宗成	7/96	7/48	7/48	7/48
4	楊蔡玉枝	7/96	7/48	7/48	7/48
5	蔡玉卿	7/96	7/48	7/48	7/48
6	馥利有限公司	6/96	6/48	6/48	6/48
7	許榮洲	7/96	7/48	7/48	7/48
	合 計	1/2	1/1	1/1	1/1