臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2692號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　龔延平

　　龔健平

　　廖宗儀

上列當事人間請求請求分割共有物事件，本院於民國111年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造按附表二「權利範圍」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「權利範圍」欄所示之比例負擔。

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項定有明文。查本件被告龔延平、龔健平、廖宗儀經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無同法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

如附表一所示之坐落臺中市○區○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段5863、5864建號（門牌號碼為臺中市○區○○路000巷0號、3之2號）及其上增建未辦保存登記建物之房屋（下稱系爭建物，此土地及建物下合稱系爭不動產）為兩造所共有，共有人應有部分如附表二「權利範圍」欄所示，兩造間就系爭不動產並無不分割之協議，而系爭建物原物分割顯有困難，為考量全體共有人使用收益，系

爭不動產若採變價方式分割，最符合共有人利益及公平，爰依民法第823 條第1項、第824 條第2 項第2 款之規定，請求變價分割系爭不動產等語。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告龔延平、龔健平、廖宗儀經本院合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

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可分割之期限者，不在此限；又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823 條第1 項、第824 條第5 項分別定有明文。本件原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表二「權利範圍」欄所示等情，有土地及建物登記第一類謄本及本院110年3月8日中院麟民執108司執善字第136190號不動產權利移轉證書在卷可佐（見本院卷第49至55頁、中司調卷第29、30頁）。又系爭不動產均無因物之使用目的不能分割，共有人間亦無不分割期限之約定，然無法達成分割協議等情，為原告陳述明確，被告經合法送達後，均未到庭亦未提出書狀爭執，應視同自認。是原告訴請分割系爭不動產，應屬有據。

㈡次按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…。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2 項第2 款定有明文。復按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，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）。經查，系爭不動產為如附表一所示5層樓鋼筋混凝土建築物及所坐落之土地，有上開土地及建物登記第一類謄本及本院110年3月8日中院麟民執108司執善字

第136190號函稿在卷可稽（見本院卷第19至20、49至55頁），原告供稱系爭建物一、二樓相通，三至五樓有一個很小的樓梯可供直接進入3樓以上（見本院卷第63至64頁），惟該出口設置於面相建物之一樓右側，該出口寬度明顯小於一樓出口而相當狹窄，有Google街景圖在卷可憑（見本院卷第57頁），則若將系爭不動產分割予兩造分別擁有一部分，除將有損系爭不動產之完整性外，更造成分得三至五樓建物之所有人日後因出入口狹小之使用不便而衍生要求擴大出入口之紛爭；若將系爭不動產全部分配予兩造其中一人，則有共有人間彼此金錢補償問題，非但各共有人對於金錢補償之標準不易取得共識，且受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，況兩造迄於本院言詞辯論終結前，均未表示獨自取得系爭不動產所有權之意願，為免另生金錢補償糾紛，故亦無從將系爭不動產原物分配予兩造其中一人。是以，本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，及迄至言詞辯論終結前被告均未有何書狀或言詞反對變價分割等情，認原告所主張變賣系爭不動產全部，依附表二所示兩造「權利範圍」欄所示比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭不動產市場價值，對兩造全體共有人應屬最有利，而屬允適，堪為可採。再者，依民法第824 條第7 項「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2 人以上願優先承買者，以抽籤定之」之規定，系爭不動產如變價分割，將來執行法院拍賣時，兩造均有依相同條件優先承買之權，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行程序，則系爭不動產如值高價，經應買人競相出價，自可得公平之價格賣出，對未能買得系爭不動產之共有人，亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利，是以本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方法。

三、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭不

動產，為有理由，且以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有如附表一所示之系爭不動產應予變價分割，所得價金則按各共有人如附表二「權利範圍」欄所示比例予以分配予兩造。

四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分別依就如附表二「權利範圍」所示比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰酌命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

民事第三庭　法　官　廖純卿

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。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　　27　　日

書記官 楊雯君

附表一：不動產

土地部分：		
坐落地號	面積（平方公尺）	權利範圍
臺中市○區○○○段00000地號	52.00	全部

建物部分：					
建號	坐落地號	門牌	材料、層次	面積（平方公尺）	權利範圍

				樓層面積 合計	附屬建物用途	
臺中市○區○○○段0000○號	臺中市○區○○○段000000地號	臺中市○區○○路000巷0號	鋼筋混凝土 房屋層次：五層 層次：一層 層次：二層	一層：28.4 二層：33.28 合計：61.68	陽台：6.53 平台：6.3	全部
臺中市○區○○○段0000○號	臺中市○區○○○段000000地號	臺中市○區○○路000巷0○0號	鋼筋混凝土 房屋層次：五層 層次：三層 層次：四層 層次：五層 屋頂突出物	三層：33.23 四層：33.23 五層：33.23 屋頂突出物：13.48 合計：113.17	陽台：22.86	全部
臺中市○區○○○段0000○號增建之未辦保存登記建物	臺中市○區○○○段000000地號	臺中市○區○○路000巷0號	鋼筋混凝土 房屋層次：五層 層次：一層 層次：二層	一層：7.42 二層：7.42 合計：14.84		全部
臺中市○區○○○段0000○號增建之未辦保存登記建物	臺中市○區○○○段000000地號	臺中市○區○○路000巷0○0號	鋼筋混凝土 房屋層次：五層 層次：三層 層次：四層 屋頂突出物	三層：7.42 四層：7.42 屋頂突出物：22.96 合計：37.8		全部

附表二：

編號	共有人	權利範圍
1	立高資產管理有限公司	6分之1
2	廖宗儀	6分之1
3	龔延平	3分之1
4	龔健平	3分之1