臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1321號

原　　告　眾用有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳英信

000000000000000000

訴訟代理人　邱垂勳律師

被　　告　林榮坤

訴訟代理人　何麗秋

被　　告　林金柱

000000000000000000

訴訟代理人　林永華

被　　告　林桂鳳

000000000000000000

　　林明桂

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺中市○區○○段00000地號土地（面積70平方公尺）、同段50-65地號土地（面積11平方公尺），及其上同段527建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○街000巷00號）應予合併變賣，所得價金按附表所示之應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告林榮坤、林明桂經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造主張：

一、原告主張：

兩造共有坐落臺中市○區○○路00000○00000地號土地，及其上同段527建號、門牌號碼為臺中市○區○○街000巷00號建物（以下合稱系爭房地），並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不能分割之情事。又目前系爭房地係由被告占有使用中，但兩造並無分管契約，原告無法進入系爭房地，每年卻仍需負擔房屋稅及地價稅，被告雖經原告函請就分割共有物表示意見，然迄今未獲回應，足見本件難以協議決定分割方法，故爰依民法第824條第2項規定請求裁判分割。經查本件共有物為土地及建物，且共有人眾多，依物權立法目的以發揮物之最大經濟效益為原則，本件依原物分割顯有困難，是原告主張應變價分割，再按各共有人之應有部分（如附表所示）分配價金為適當。並聲明：請判准兩造共有系爭房地予以變價分割，變賣所得價金，按兩造應有部分比例分配之。

二、被告抗辯稱：

系爭房地本為被告等人繼承而來之祖產，多年來亦一直係由被告家族居住使用，僅因家族成員之一積欠銀行債務而遭拍賣，致其持分由原告取得，原告於投標時當已知悉上情。若本件僅依原告訴求，即將系爭房地予以變賣，不唯破壞多來年系爭房地均由被告家族居住使用之現狀，對於擁有系爭房地多數持分之被告家族，亦有失公平，是以被告不同意變價分割，而為兼顧原告亦為系爭房地共有人之權益，被告願按原告之持分比例支付租金予原告，此當屬最為妥適之雙贏方案無疑。並聲明：原告之訴駁回。

叁、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

㈠臺中市○區○○路00000○00000地號土地，及其上同段527建號、門牌號碼為臺中市○區○○街000巷00號建物（即系爭房地）為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示。（見本院卷第153至163頁）

㈡系爭房地目前由被告等人占有使用中。（見中司調卷第15、

59頁，本院卷第30、92頁）

二、爭執事項：

本件以變價分割系爭房地是否妥適？

肆、本院判斷：

一、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。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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查系爭房地既無因使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之期限，兩造迄未能達成分割協議，則原告請求分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

二、再按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院69年台上字第350號判決意旨參照）。裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況及當事人之意願，分割後之經濟效用，符合公平經濟原則，

並兼顧全體共有人之利益。經查：

㈠系爭房地東北臨臺中市西區大全街100巷（係4米寬柏油路面、雙向道），兩筆土地上坐落建物即門牌號碼台中市○區○○街000巷00號房屋，房屋係磚造一層樓挑高建物，房屋左右係他人建物且後方並無出入口，房屋現由林志成及其配偶居住使用（林志成係原共有人林金城之子）情，業經本院會同兩造及臺中市中山地政事務所到場履勘屬實，有本院111年8月24日勘驗筆錄及現場照片（本院卷89頁至102頁）在卷可憑，復為兩造所不爭執，自足採憑。

㈡本院審酌系爭房地共有人有5人，且僅有東北方可對外聯絡出入，客觀上採取原物分割之方法顯有困難。而為發揮系爭房地之最高經濟上利用價值，符合分割共有物徹底消滅共有關係、公平合理之本旨，並衡以若採公開拍賣良性公平之競價方式，兩造能分配之金額可能因而增加，且共有人若有意買回，亦有依法行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定參照），實難謂不利於兩造。從而，依系爭土地性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益、共有人意願及公平性等一切情形，本院認為將兩造共有系爭房地予以合併變價分割，將所得價金依各共有人如附表所示之應有部分比例予以分配，方屬妥適。

三、綜上所述，原告依民法第823條規定，訴請法院裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許，而其分割方案，經審理後認以變價分割為妥適，爰判決如主文第1項所示。

四、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件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，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益，及兩造就系爭房地目前享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分比例分擔，方屬公允，爰判決如主文第2項所示。

五、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均

於判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　李悌愷

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　　112　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　廖春玉

附表：各共有人就系爭房地之應有部分、訴訟費用分擔比例

編號	共有人	應有部分	備註：訴訟費用分擔比例
1	林榮坤	1/6	1/6
2	林金柱	1/6	1/6
3	林桂鳳	1/6	1/6
4	林明桂	1/6	1/6
5	眾用有限公司	2/6	2/6
合計		1/1	1/1