臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3556號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　王愛玲

上列當事人間請求請求分割共有物事件，本院於民國112年3月9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其上建物應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二應有部分比例欄所示比例負擔。

事實及理由

甲、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條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決，先予敘明。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○區○○○○段000000地號土地及其上同段3380建號建物（即門牌號碼為臺中市○區○○路00號8樓66，下稱系爭房地），為兩造所共有，應有部分比例詳如附表二所示。系爭房地並無依物之使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，是原告自得請求為裁判分割。又系爭房地僅有一出入口得以進出，若採原物分割方式，將造成各共有人使用上之困難與不便，無法發揮建物經濟上之利用價值，為考量全體共有人使用收益及保持不動產之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，若採變賣方式分割，並將價金按兩造應有部分比例分配，係最符合全體共有人利益之方式，爰依民法第823條第1項、第824

條第2項第2款前段規定請求變價分割，並以價金分配予各共有人。並聲明：如主文所示。

二、被告部分：

被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；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「應有部分比例」欄所示，又系爭房地並無不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之契約，業據其提出系爭土地及建物登記第一類謄本、系爭房地現況照片等件為證，且兩造於本院簡易庭調解未果，顯無法就分割方法達成協議，而被告未到庭陳述或提出書狀作為爭執，是原告上揭訴請分割系爭房地之事實，依上開規定，自無不合，應予准許。

㈡次按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院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利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，民法第824條第2項第2款定有明文。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共

有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查，系爭房地乃區分所有建物及坐落基地暨共有部分，為集合住宅，而系爭建物位於第8層，供居住使用，此有土地、建物登記第三類謄本及現場照片等件足憑。審酌系爭建物樓層總面積僅69.5平方公尺，且僅有1對外出入口，構造上及使用上無從獨立為二，則此單一生活空間結構、面積非大之專有部分，如再以原物分割方式分配兩造，不僅兩造分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入系爭建物，除有礙其經濟效用之外，並有損系爭房地完整性，勢必破壞系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，足見系爭房地以原物分割，顯有困難，故本院認如將系爭房地變賣，以所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭建物之價值，不僅可避免兩造對系爭建物目前客觀市價之疑慮，並可保持系爭房地之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭房地時，若原告或被告對系爭房地已作使用規劃或有特殊感情，則其非不得與其他共有人磋商買受，或參酌民法第824條第7項規定，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，買受系爭房地。是以，本院認將系爭房地予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

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房地予以變賣，所得價金按如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如附表二即就系爭房地之原應有部分比例分擔，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　　112　　年　　3　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　江彥儀

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　　20　　日

書記官　李俊毅

附表一

土　　地　　部　　分								
編號	土　　地　　坐　　落					地目	面積	權利範圍
	縣　　市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		平方公尺	576分之3
1	臺中市	南區	下橋子頭		261-16		7105	

建　　物　　部　　分						
編號	建　　號	基　地　座　落 建　物　門　牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建　物　面　積（平　方　公　尺） 樓　層　面　積　合　計	附屬建物面積	權利範圍
1	臺中市○區○○○○段0000○號	臺中市○區○○○○段000000地號土地 臺中市○區○○路00號8樓66	鋼筋混凝土造8層樓房住家用	第8層樓：69.5 總面積：69.5		全部

附表二：

編號	共　有　人	應有部分比例
1	王愛玲	2/3

（續上頁）

2	立高資產管理有限公司	1/3