

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3447號

原告 中天資產管理顧問有限公司

法定代理人 宋尚賢

被告 石雲鵬

A 0 1

上一人

監護人 A 0 2

被告 石雲娥

陳怡文

陳盈縈

陳彥中

陳冠宇

被告 宜光資產有限公司

法定代理人 黃淑宜

被告 優渥資產管理有限公司

法定代理人 榮桂蘭

上二人共同

訴訟代理人 何有勝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○區○○○段000000地號土地（面積89平方公尺）及其上同段000建號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋）予以變價分割，所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1、2項分別定有明文。本件訴訟審理中，被告A 0 1於民國112年9月21日經本院以112年度監宣字第217號裁定宣告為受監護宣告之人，並選任被告A 0 1之子即A 0 2為其監護人確定在案，有戶籍謄本及家事事件公告查詢結果在卷可稽（見本院卷第54、74頁），經原告於113年3月3日具狀聲明由A 0 2承受本件訴訟（見本院卷第126至127頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、被告石雲娥、陳怡文、陳盈縈、陳彥中、宜光資產有限公司（下稱宜光公司）、優渥資產管理有限公司（下稱優渥公易）經合法通知，無正當理由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、實體部分：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○區○○○段000000地號土地（面積89平方公尺）及其上同段000建號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋）為兩造所共有，應有部分詳如附表所示。兩造間就系爭房地無不為分割之約定，亦無因物之目的不能分割之情形，惟兩造就分割方法難以達成協議，而系爭房屋為僅有單一出入口之二層樓房，如以原物分配，將造成日後使用困難，有礙系爭房地之經濟效用，又系

01 爭房地雖有委託仲介出售，然迄今已進行1年仍未售出，爰
02 依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定請求予以變
03 價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

04 二、被告抗辯：

05 (一)被告石雲鵬部分：希望能自己出售等語（見本院卷202頁）。

06 (二)被告A O 1 部分：同意變價分割，但系爭房地已有委託仲介
07 出售等語（見本院卷第203頁）。

08 (三)被告陳盈縈、陳怡文部分：不同意變價分割，系爭房地已委
09 託仲介出售等語（見本院卷第150至160頁）。

10 (四)被告陳彥中部分：同意變價分割等語（見本院卷第101
11 頁）。

12 (五)被告陳冠宇部分：同意變價分割，但系爭房地已有委託仲介
13 出售等語（見本院卷第203頁）

14 (六)被告宜光公司、優渥公司部分：同意變價分割等語（見本院
15 卷第104至105頁）。

16 (七)被告石雲娥未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
17 聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
22 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
23 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
24 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共
25 有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
26 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
27 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
28 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
29 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
30 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
31 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第82

01 4條第1至4項分別規定。復按分割共有物，究以原物分割，
02 或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用
03 情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分
04 割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，
05 無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例
06 分配於各共有人（最高法院87年度台上字第1402號、91年度
07 台上字第2087號判決意旨可資參照）。

08 (二)兩造依如附表「應有部分」欄所示之比例，共有系爭房地，
09 此有土地登記第一類謄本、建物登記第三類謄本在卷可稽
10 （見本院卷第166至174頁），而兩造間並無共有人間就系爭
11 房地不為分割之約定，或因物之使用目的不能分割之情事，
12 是原告本件起訴請求裁判分割系爭土地，自屬有據。又系爭
13 房屋為鐵筋加強磚造透天厝一棟，僅1樓有單一門戶進出，
14 此有原告所提現場照片及建物登記第三類謄本在卷可憑（見
15 本院112年度中司調字第1188號卷第29至30頁），若為原物
16 分配，分割後之系爭房屋部分勢將無獨立對外出入口，原物
17 分配顯無法滿足各該住戶之使用。又系爭土地為系爭房屋之
18 基地，不宜細分，更不宜與系爭房屋分歸不同人取得，故本
19 院認為系爭房地並不適以原物分配於各共有人方式為分割。
20 又參酌兩造前揭主張，被告石雲鵬等人主張自行出售系爭房
21 地，性質上亦係變價分割，可見兩造均無以取得系爭房地全
22 部，再以金錢補償其他共有人之方式為分割之意願。故本院
23 綜合上述情形，亦認無從將系爭房地以原物分配於其中一共
24 有人，再以金錢補償之方式為分割。而系爭房地若採取變價
25 分割之方式，可使日後房屋及土地同歸一人所有而為完整之
26 利用，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低
27 拍賣價格為拍賣之執行情序，經應買人競相出價，自可以公
28 平之價格賣出，共有人亦可獲分配合理之金錢，對全體共有
29 人均屬有利。且兩造縱就系爭房地如具有特殊感情或有其他
30 保有系爭房地之迫切需要，亦各得依民法第824條第7項行使
31 優先購買權。綜合審酌系爭房地之使用情形、經濟效用及全

體共有人之利益，並為從速解決系爭房地迄今未能出售而無法有效利用之現況等情，認將系爭房地全數變賣，將所得價金按附表所示應有部分比例分配於兩造，應為最符合兩造利益與系爭房地經濟效用之分割方法。

四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭房地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭房地之使用現況、整體利用之經濟效益、各共有人之利益及兩造之意願，與原物分割將顯然減損系爭房地之價值，並難以為通常之使用等不利經濟效用情形等一切情狀，認以原物分配顯有困難，應以變價分割為適當，爰判決如主文第1項所示之分割方法。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第二項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 5 月 23 日

民事第六庭 法 官 孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 5 月 23 日

書記官 陳科維

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	石雲鵬	6分之1

(續上頁)

01

2	A 0 1	6分之1
3	石雲娥	6分之1
4	陳怡文	18分之1
5	陳盈縈	18分之1
6	陳彥中	12分之1
7	陳冠宇	12分之1
8	中天資產管理顧問有限公司	54分之4
9	宜光資產有限公司	54分之4
10	優渥資產管理有限公司	54分之4