

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第853號

原告 李珈螢
訴訟代理人 楊孟凡律師
被告 李秀涓

受

告知訴訟人 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭倍廷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、附表二所示不動產應予變價分割，所得價金按如附表三所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示應有部分比例負擔。

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項前段定有明文。本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表一、附表二所示之房地（下稱系爭房地），應有部分即各如附表三所示。系爭房地無因法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定。然兩造就分割方法無法達成協議，爰依共有物分割之法律關係，提起本件訴訟，請求變賣

01 系爭房地，所得價金按應有部分比例分配等語，並聲明：如
02 主文第1項所示。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
04 述。

05 參、得心證之理由：

06 一、原告訴請裁判分割系爭房地有理由：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
08 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
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目
10 的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用
11 所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。

12 (二)系爭房地為兩造按如附表三所示應有部分比例共有，有系爭
13 土地及建物登記第一類謄本在卷可稽（見中司調卷第57頁至
14 第69頁），堪信為真正。又兩造並無協議不為分割，且系爭
15 房地亦無因物之使用目的不能分割之情事，兩造復未能就分
16 割方法達成協議。是原告請求分割系爭房地，自屬有據。

17 二、系爭房地以變價分割為適當：

18 (一)共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但原物分配
19 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法
20 第824條第2項第1款、第2款前段分別定有明文。法院為上述
21 分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、
22 價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。經查，系爭
23 附表一之房地為12樓之社區華廈，內部為3房2廳格局，該戶
24 僅有大門為單一出入口，並藉由社區一部電梯及樓梯對外出
25 入，地下1樓供停車使用，亦為單一出入口；系爭附表二之
26 房地為7樓之社區華廈，內部為套房格局，該戶亦僅有大門
27 為單一出入口，並藉由社區一部電梯及樓梯對外出入，地下
28 1樓目前放置水塔數個等情，有本院勘驗筆錄、現況照片及
29 系爭房地複丈成果圖可證（見本院卷第65頁至第85頁、第10
30 1頁至第105頁、第113頁），若為原物分配，分割後之各部
31 分勢將無獨立對外出入口，原物分配顯無法滿足各該住戶之

01 使用。又如附表一編號1、附表二編號1、2所示之土地為上
02 開建物之基地，不宜細分，更不宜與建物分歸不同人取得，
03 故本院認為系爭房地並不適以原物分配於各共有人方式為分
04 割。原告亦陳稱：系爭土地均屬集合式大樓之建築基地，原
05 物分割顯有困難，希望本件採變價分割，再將價金按比例分
06 配予兩造等語（見中司調卷第16頁至第17頁，本院卷第147
07 頁）。而被告已於相當期間受合法之通知後，仍未於言詞辯
08 論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，足認兩造均
09 無意願以取得系爭房地全部，再以金錢補償他共有人之方式
10 為分割。故本院綜合上述情形，亦認無從將系爭房地以原物
11 分配於其中一共有人，再以金錢補償之方式為分割。

12 (二)系爭房地若採取變價分割之方式，可使日後房屋及土地同歸
13 一人所有而為完整之利用，且透過執行法院經由鑑價、詢價
14 程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，經應買人
15 競相出價，自可以公平之價格賣出，共有人亦可獲分配合理
16 之金錢，對全體共有人均屬有利。且兩造縱就系爭房地如具
17 有特殊感情或有其他保有系爭房地之迫切需要，亦各得依民
18 法第824條第7項行使優先購買權。綜合審酌系爭房地之使用
19 情形、經濟效用及全體共有人之利益等情，認將系爭房地全
20 數變賣，將所得價金按附表三所示應有部分比例分配於兩
21 造，應為最符合兩造利益與系爭房地經濟效用之分割方法。

22 肆、綜上所述，本院審酌兩造之意願、共有人利益、共有物之性
23 質、使用現況、經濟效用等情狀，認系爭房地以原物分配顯
24 有困難，故採變價分割，所得價金由兩造應有部分比例分配
25 之，應屬妥適，爰判決如主文第1項所示。

26 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
27 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸一一論
28 述，附此敘明。

29 陸、按分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應
30 由法院斟酌何種分割方法得兼顧共有物之經濟效益及兩造利
31 益，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理

01 由，惟關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其權利比例負
02 擔，方屬事理之平，爰依民事訴訟法第80條之1之規定，論
03 知訴訟費用如主文第2項所示，應由兩造按如附表三所示其
04 等應有部分比例負擔。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
06 民事第三庭 法 官 劉承翰

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
11 書記官 許宏谷

12 附表一：

土地			
編號	地號	面積	權利範圍
1	臺中市○區 ○○○段00 地號	1,508m ²	李珈螢：21650分之106 李秀涓：21650分之106
建物			
編號	建號	建物層次面積	權利範圍
1	臺中市○區 ○○○段000 0○號	3層 89.08m ²	李珈螢：2分之1 李秀涓：2分之1
		附屬建物：陽 台，16.66m ²	
共有部分：臺中市○區○○○段0000○號建物，面積 1,563.13m ² ，權利範圍：10825分之106			

14 附表二：

土地			
編號	地號	面積	權利範圍

(續上頁)

01

1	臺中市○○ 區○○段000 0地號	297m ²	李珈瑩：20000分之129 李秀涓：20000分之129
2	臺中市○○ 區○○○段0 0地號	107m ²	李珈瑩：20000分之129 李秀涓：20000分之129
建物			
編號	建號	建物層次面積	權利範圍
1	臺中市○○ 區○○○段0 000○號	4層 23.35m ²	李珈瑩：2分之1 李秀涓：2分之1
		附屬建物：陽 台，14.40m ²	
共有部分：臺中市○○區○○○段0000○號建物，面積588.58m ² ，權利範圍：10000分之10			

02

03

附表三：

編號	共有人	應有部分比例
1	李珈瑩	2分之1
2	李秀涓	2分之1