臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3163號

原告 游曜聰
訴訟代理人 戴連宏律師
複代理人 劉智偉律師
被告 游政璋

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分各二分之一之比例分配。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)附表所示之土地及建物（下稱系爭房地，單指土地則稱系爭土地、單指建物則稱系爭建物）為兩造所共有，應有部分各2分之1，系爭房地並無法令禁止分割，兩造亦未定有不分割期限之特約，然迄今仍不能協議分割，爰依民法第823條第1項之規定訴請分割系爭房地。

(二)因系爭房地目前由被告居住使用，請求由被告取得系爭房地，並由被告依不動產估價師估定價額以金錢補償原告，被告若不接受此分割方案，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造依應有部分各2分之1之比例分配等語。

(三)並聲明：兩造共有如附表所示不動產准予分割。

二、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。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭房地
05 為兩造共有，兩造就系爭房地之應有部分比例各為2分之1，
06 系爭房地並無不能分割之法令限制，兩造亦無不分割之約
07 定，復兩造迄今未能以協議定分割之方法等事實，業據提出
08 系爭房地之土地、建物登記第一類謄本為憑（見本院卷第43
09 -49頁），被告就原告上開主張經於相當期限收受合法通
10 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執（見113年
11 度中司調字第1275號卷第45頁、本院卷第37、55頁），視同
12 自認，堪認原告主張為真。是原告訴請分割系爭房地於法有
13 據，應予准許。

14 (二)又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
15 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
16 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
17 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
18 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
19 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
20 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中
21 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
22 之，民法第824條第2、3項定有明文。次按裁判分割共有
23 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
24 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
25 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
26 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第17
27 97號判決意旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟
28 酌各共有人之利害關係，其使用之狀況、當事人之意願，及
29 分割後之經濟效用等，定分割方法，以符合公平經濟原則，
30 並兼顧全體共有人之利益。

31 (三)經查，系爭建物為為1棟、2層（包含第3層增建）之加強磚

01 造透天建物，對外出入口僅有一個，構造上無從區隔不同部
02 分等情，有系爭建物之現場照片、建物登記第一類謄本為證
03 （見113年度中司調字第1275號卷第35頁、本院卷第47
04 頁），則顯然難以為原物分割。至於就由其中一人取得全部
05 原物並金錢補償他方之方式，因依原告所提方案，原告並無
06 意願取得全部原物，復被告迄至言詞辯論終結前均未提出書
07 狀或到庭陳述有意願取得全部原物並金錢補償原告，則本院
08 自無從逕行採取此種分割方式。

09 (四)本院審酌如採取變價分割方法，兩造得依其對系爭房地之感
10 情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資
11 力等因素，自行定是否於變價拍賣程序參與競標或行使優先
12 承買之權利，以單獨取得系爭房地之所有權，是如採變價分
13 割方案，一方面可經由競標之結果提高系爭房地之價格，另
14 一方面，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，
15 達到單獨取得系爭房地所有權以供日後繼續使用之結果，對
16 全體共有人亦屬公允，故認為系爭房地採取變價分割方法，
17 應屬適當，則原告主張系爭房地應變價分割方法等語，應屬
18 可採，爰判決如主文第1項所示。

19 四、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
20 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
21 事訴訟法第80條之1定有明文。本件為共有物分割事件，在
22 性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不
23 同，故由被告負擔全部費用，顯失公平，本院酌量兩造之情
24 形，認訴訟費用宜由兩造依其就系爭房地之應有部分各2分
25 之1之比例分擔，較為公允，爰判決如主文第2項所示。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

27 民事第五庭 法官 潘怡學

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

01
02
03

附表

土地部分				
地號	面積			應有部分
臺中市○○區○○段00 00地號土地	79.81平方公尺			游曜聰： 2分之1 游政璋： 2分之1
建物部分				
建號	基地坐落	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數	建築面積	應有部分
	門牌號碼		建物面積（平方 公尺）	
臺中市○ ○區○○ 段000○號	臺中市○○ 區○○段00 00地號土地	住家用、加 強磚造二層 樓房 (含增建部 分)	總面積138.15 一層54.00 二層54.00	游曜聰：2分之1 游政璋：2分之1
	臺中市○○ 區○○路00 0巷00號		屋頂突出物14.85 夾層15.30	