

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3254號

原告 甲○○

乙○○

共同

訴訟代理人 楊筑鈞律師

複代理人 連惟眾律師(113.12.2解任)

被告 丙○○

丁○○

戊○○

己○○

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2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，所得價金按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告戊○○、己○○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、實體方面

一、原告主張：原告2人為被繼承人庚○○之長子及長女，庚○○於78年6月15日與原告2人之父親辛○○離婚，後又與他人先後生下被告丁○○、壬○○及己○○，庚○○死亡時有配偶即被告丙○○，故兩造為庚○○之全體繼承人。兩造因繼承而共同取得房屋兩棟，分別為坐落臺中市○○區○○段00000地號及其上同段1992、1974建號（門牌號碼臺中市○○區○○街000○○號4樓及地下室，下合稱系爭不動產），

01 並由兩造各按應繼分1/6取得權利且登記為分別共有確定在
02 案。然系爭房地兩造無法同時居住，也無法另行出租，原打
03 算變賣後分取價金，惟因售出細節討論兩造暫時無法達成共
04 識，導致系爭房地無法分割，亦無法有任何利用、收益。又
05 系爭房地實際上無法以原物分割之方式解除共有關係，為使
06 系爭房地達到最大經濟效用，爰主張系爭房地應予變價分割
07 等語。並聲明：兩造共有如附表所示之不動產應予變價分
08 割，所得價金按兩造附表應有部分比例分配。

09 二、被告答辯：

10 (一)被告丙○○、丁○○則以：同意變價分割，系爭房地目前無
11 人居住使用，均沒有意願持有系爭房地等語。

12 (二)被告戊○○、己○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
13 作何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由

15 (一)請求裁判分割共有物部分：

16 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
18 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
19 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
20 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
21 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
22 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
23 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
24 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
25 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
26 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
27 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
28 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項至第4項
29 分別定有明文。

30 2.經查，系爭不動產為兩造所共有，各該共有人之應有部分如
31 附表所示，有系爭不動產之登記謄本在卷可參（見本院卷第

85-97頁)，又系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，兩造間亦無不為分割之約定，兩造復經調解後不能成立，無法達成分割協議，則原告依上揭規定訴請本院以裁判分割之，核無不合。

(二)分割方法之酌定：

1.按裁判分割共有物，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號判決參照）。

2.經查，依系爭不動產登記謄本可知，附表編號1所示土地為附表編號2、3所示房屋之基地，則自不宜分別分由不同人取得，建物亦無從為原物分割，原告主張以變價分割，可透過市場良性公平競價結果，使兩造能受分配之金額增加，有利於兩造，加以變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人依民法第824條第7項規定，有依相同條件優先承買之權，兩造於系爭不動產變賣時，得視變賣時之價額，選擇由第三人競標，以取得更高之價金分配，或由第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權，對兩造而言更有彈性，被告丙○○、丁○○亦同意以變價分割方式分割，足認為適當之分割方法。職是，本院審酌系爭不動產之型態及使用情形、兩造之意願與經濟利益等一切情狀，認將系爭不動產以變價分割，拍賣所得價金，按兩造應有部分比例分配，將有利於系爭不動產之整體利用，發揮系爭不動產之經濟價值，且符合公平分配之原則。基上，堪認原告主張系爭不動產應採變價分割方式，將拍賣所得價金，各按兩造應有部分比例分配，當屬允當可採。

四、綜上所述，本院審酌系爭不動產之性質、使用情形、經濟效用及兩造之利益等情狀，認系爭不動產以採變價分割由各共有人分配其價金之方式為分割，最為妥當，爰諭知如主文所示。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與於判決結果
02 無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
04 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
05 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
06 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
07 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
08 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
09 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
10 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所
11 示。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
13 民事第五庭 法 官 陳昱翔

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
16 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
19 書記官 許瑞萍

20 【附表】
21

編號	財產	所在地或名稱	應有部分比例
1	土地	臺中市○○區○○段000○○地號	甲○○：1/6
2	房屋	臺中市○○區○○段0000○號（門牌號碼：臺中市○○區○○○街00000號地下室）	乙○○：1/6 丙○○：1/6 丁○○：1/6
3	房屋	臺中市○○區○○段0000○號（門牌號碼：臺中市○○區○○○街00000號4樓）	戊○○：1/6 己○○：1/6