

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1695號

01
02
03 原 告 蘇怡彬
04 被 告 王登福
05 廖隆瑞
06 曹文惠

07 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年11月26
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有如附表一所示土地及建物，准予變價分割，所得價金由
11 兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

12 訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 被告王登福、曹文惠經合法通知，均未於言詞辯論期日到
16 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
17 請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：（一）原告於民國113年間經由本院112年度司執
20 字第6984號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣程
21 序，得標買受如附表一所示土地及建物（以下合稱系爭不動
22 產）之所有權應有部分。且本院民事執行處囑託臺中市太平
23 地政事務所測量系爭建物之增建部分，其第2層之增建面積
24 為26.43平方公尺，及第3層之增建面積為85.77平方公尺，
25 此部分請引用系爭執行事件之建物測量成果圖（測量日期為
26 112年3月24日，即本判決附圖），以供特定。（二）系爭不
27 動產為兩造所共有，兩造之所有權應有部分比例如附表二所
28 示，且系爭不動產無不能分割之情形，兩造對之亦無不得分
29 割之約定，然兩造無法就系爭不動產之分割方法達成協議，
30 為此提起本件訴訟，請求變價分割系爭不動產，所得價金由
31 兩造按如附表二所示應有部分比例分配。並聲明：請求變價

01 分割如附表一所示系爭不動產，所得價金由兩造按如附表二
02 所示應有部分比例分配。

03 二、被告廖隆瑞於本院審理時到庭陳稱：同意變價分割，並同意
04 引用系爭執行事件之建物測量成果圖，以供特定其增建部分
05 等語。

06 三、被告王登福未於言詞辯論期日到場，據其前此提出書狀陳
07 稱：（一）請就共有物為實物分割或賣掉分錢。（二）理想
08 狀況為賣掉分錢，相關費用由賣掉的錢支付，伊不要支出費
09 用等語。

10 四、被告曹文惠未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
11 聲明或陳述。

12 五、本院之判斷：

13 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
14 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
15 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告
16 主張：本院民事執行處囑託臺中市太平地政事務所測量如
17 附表一所示系爭建物之增建部分，其第2層之增建面積為2
18 6.43平方公尺，及第3層之增建面積為85.77平方公尺，此
19 部分請引用系爭執行事件之建物測量成果圖（測量日期為
20 112年3月24日，即本判決附圖）。且如附表一所示系爭不
21 動產為兩造共有，其應有部分如附表二所示，及系爭不動
22 產無不能分割之情形，兩造對之亦無不得分割之約定，惟
23 兩造無法就系爭不動產之分割方法達成協議等情，業據其
24 提出與所述相符之土地及建物登記謄本正本為證（見本院
25 卷第45至51頁），並經本院依職權調閱本院112年度司執
26 字第6984號執行卷宗核閱屬實，自堪信為實在。是以，原
27 告訴請裁判分割系爭不動產，於法即無不合，應予准許。

28 （二）又依民法第824條規定：「共有物之分割，依共有人協議
29 之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
30 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
31 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有

01 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
02 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
03 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
04 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為
05 分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
06 分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之
07 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
08 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請
09 求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動
10 產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共
11 有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
12 合併分割為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除
13 買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，
14 有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」再按裁判分割
15 共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌
16 各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之
17 使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益
18 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人
19 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第
20 3468號、93年度台上字第1797號民事裁判意旨可資參
21 照）。

22 (三) 經查：

- 23 1. 系爭建物為加強磚造2層樓之住宅、店鋪，及僅有屋內1座
24 樓梯可供上、下樓，以及僅有1個對外出入口即1樓門口，
25 等情，有原告所提建物登記謄本及照片影本在卷可稽（見
26 本院卷第45頁及第53至65頁），自堪信為實在。
- 27 2. 關於系爭不動產之分割方法，經本院審酌：系爭建物僅有
28 1個對外出入口即1樓門口，未獲分配臨出入口之共有人，
29 須藉由他共有人之同意始得出入，將使共有人間法律關係
30 複雜化，原物分割顯有困難。且因系爭建物坐落系爭土地
31 上，系爭土地亦不宜為原物分割。再衡以採變價分割方

01 式，於自由市場良性公平競價情形下，將使系爭不動產之
02 市場價值極大化，故本院認將系爭不動產變價分割，所得
03 價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，較符合分
04 割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨。

05 3. 綜上，本院審酌兩造分割之意願、共有物之性質、經濟效
06 用及使用現況等情，認將系爭不動產變價分割，所得價金
07 由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，應屬妥適，並
08 符合公平，爰判決如主文第1項所示。

09 (四) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
10 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
11 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔依據：本件為分割共有物事件，性質上並無訟
13 爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而本
14 院審酌本件訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，顯失公平，爰
15 依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按如附表二所示應有
16 部分比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
18 民事第四庭 法 官 賴秀雯

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
21 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
22 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
25 書記官 楊思賢

26 附表一：土地及建物
27

土地部分：		
地號	面積	權利範圍
臺中市○○區○○ 段000地號土地	62.00平方公尺	王登福2分之1 廖隆瑞120分之17

(續上頁)

01

		曹文惠120分之17 蘇怡彬120分之26
--	--	--------------------------

02

建物部分：						
編號	建號	基地坐落 ----- 門牌號碼	主要用途 及主要建 材以及層 數	建築面積（平方公尺）		權利範圍
				層次及面積	附屬建物用途及 面積	
1	臺中市○○區 ○○段000○ 號	臺中市○○ 區○○段00 0地號 臺中市○○ 區○○○街 00號	住宅、店 舖、加強 磚造、2層	第1層：40.77 第2層：59.34 騎樓：15.09 總面積：115.20	無	王登福2分之1 廖隆瑞120分之17 曹文惠120分之17 蘇怡彬120分之26
備考：第2、3層之增建部分如附圖所示。						

03

附表二：共有人應有部分明細表

04

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	王登福	2分之1
2	廖隆瑞	120分之17
3	曹文惠	120分之17
4	蘇怡彬	120分之26