

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1095號

原告 陳瑞賢

訴訟代理人 陳美月

被告 魏美惜

訴訟代理人 李昱弘 住彰化縣○○市○○○路00號5樓之3

被告 鍾進林 住屏東縣○○鄉○○路00號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告鍾進林經合法通知，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，爰依同法第385條第1項前段規定，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：兩造共有如附表一所示土地及建物（下稱系爭房地），應有部分比例如附表二所示，並無不能分割之情形或不為分割之約定，系爭房地為公寓套房，僅一個出入口，目前為空屋，依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割系爭房地等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯：

(一)被告魏美惜略以：同意原告之變價分割方案。

(二)被告鍾進林未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

參、本院之判斷：

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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
02 在此限；又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定
03 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
04 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但
05 各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
06 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
07 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分
08 變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第824
09 條第2項分別定有明文。又專有部分不得與其所屬建築物共
10 用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉
11 或設定負擔；公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條
12 第5項亦有明定。是共有人請求分割之共有物，倘係公寓大
13 廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共
14 有物以價金分配於各共有人之方法分割，共有人自應請求就
15 該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所
16 有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割。
17 經查，系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表二所示，系
18 爭建物為公寓大廈中之12樓之2，為區分所有建物之專有部
19 分，土地部分則為建物部分所坐落基地所有權之應有部分等
20 情，有系爭房地之土地及建物登記謄本、稅籍資料、地籍
21 圖、建物測量成果圖、都市計畫土地使用分區證明書、現況
22 照片（見外放資料、本院114年度中補字第777號卷第17-35
23 頁、第39-41頁、第73-75頁）在卷可稽。又兩造間就系爭房
24 地並未訂有不分割之特約，亦無因法令規定而不能分割之情
25 形，揆諸前揭法條規定，各共有人自得隨時請求分割共有
26 物，則原告訴請法院裁判分割系爭房地，於法自屬有據。

27 二、次按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
28 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
29 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第16
30 07號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分
31 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經

01 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共
02 有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600
03 號判決意旨參照）。經查，系爭建物位於公寓大廈12樓之
04 2，僅一出入口，如以原物分割，不僅各共有人難以按其分
05 得部分單獨使用，同時亦將使系爭房地細分，無法發揮整體
06 經濟效用，本件依其性質及使用目的，如採原物分割，顯有
07 困難。再參以系爭房地經原告已表明為空屋，現況無人使
08 用，該房地處臺中市區臺灣大道一段，週邊公共設施、
09 生活機能、繁榮程度發展尚可，認具有一定之市場價值，如
10 以變價分割之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自
11 由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形
12 下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬
13 有利。況於本案審理過程中，多數共有人即原告、被告魏美
14 惜亦同意以變價分割方式，依應有部分比例分配價金。是
15 以，經本院審酌附表一所示系爭房地之利用現況及可能性、
16 經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認本件採變
17 價分割方式為適當，價金並應依附表二所示比例分配。

18 三、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房
19 地，為有理由，應予准許，且分割方法應以變價分割為適
20 當，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

21 肆、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起
25 訴訟，且分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增
26 進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，尚不因何造起
27 訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而互蒙其利，原告訴請分割
28 系爭房地固有理由，惟依上開規定，關於訴訟費用應由兩造
29 按如附表二所示應有部分比例負擔，始符公平。

30 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日

民事第三庭 法官 王金洲

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 115 年 6 月 12 日

書記官 黃昱程

附表一：

土地坐落	面積（平方公尺）	共有人權利範圍
臺中市○區○○段○○段0000地號	3	陳瑞賢：13/6000 魏美惜：13/6000 鍾進林：13/6000
臺中市○區○○段○○段0000地號	15	陳瑞賢：13/6000 魏美惜：13/6000 鍾進林：13/6000
臺中市○區○○段○○段0000地號	207	陳瑞賢：13/6000 魏美惜：13/6000 鍾進林：13/6000
臺中市○區○○段○○段000地號	32	陳瑞賢：13/6000 魏美惜：13/6000 鍾進林：13/6000
臺中市○區○○段○○段000地號	236	陳瑞賢：13/6000 魏美惜：13/6000 鍾進林：13/6000

建號	建物門牌	建材/層樓	面積（平方公尺）	權利範圍
臺中市○區○○段○○段000○號	臺中市○區○○○道○○段000號12樓之2	鋼筋混凝土造/12層	層次：12層 面積：20.87	陳瑞賢：1/3 魏美惜：1/3 鍾進林：1/3
基地座落： 臺中市○區○○段○○段0000○0000○0000地號及臺中市○區○○段○○段000○000地號 共計5筆土地		備註： 共有部分：臺中市○區○○段○○段000○號 面積：1,470.88平方公尺 權利範圍：39/6000		

01 附表二：

02

編號	共有人	應有部分
1	陳瑞賢	1/3
2	魏美惜	1/3
3	鍾進林	1/3

03 (以下空白)