臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第2282號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　牛天同

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示土地之應有部分及其上之建物應予合併變價分割，所得價金由兩造各分配二分之一。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序事項：

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條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：如附表所示土地之應有部分及其上之建物（以下合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分各二分之一。兩造就系爭房地並無不為分割之協議，系爭房地亦無因物之使用目的而不能分割之情形，惟迄未達成分割協議，為此，爰依民法第823 條第1 項之規定請求分割系爭房地。又系爭房地如以原物分配將造成日後使用上之困難及不便，無法發揮系爭房地經濟上之利用價值，應以變價分割較為適宜。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分各二分之一乙

情，業據其提出土地及建物登記謄本、不動產權利移轉證書為證，並經本院依職權調取本院109年度司執字第91157號執行卷宗核閱無誤，此情應堪認定。

二、次按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823 條第1項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但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共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824 條第1至5 項亦定有明文。查系爭房地之共有人相同，且無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，此均為兩造所不爭執，則原告請求法院判決合併分割，自無不合，應予准許。

三、復按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、共有人在分割前之使用狀況或分管約定、經濟效用及全體共有人之利益為公平合理之分配，惟法院不受當事人主張之拘束。經查：系爭房地為區分所有建物，所在大樓共計5層，系爭房屋坐落在其中第4層，建物面積僅17.46平方公尺，並非寬闊，且出入口只有1個，顯然無從將系爭房地按各共有人之應有部分為原物分割，兩造復均未明示願意分得系爭房地，並以金錢補

償另一共有人，系爭房地應有難以為原物分割之情形。是本院斟酌系爭房地之型態及建築結構，並考量兩造之意願，認為系爭房地採合併變價分割，由有意願取得系爭房地之人經由公開程序以合理之價格取得系爭房地，再由兩造按應有部分之比例分配所得價金，較符合兩造之利益及公平原則，應屬適當，爰就系爭房地定其分割方法如主文第1 項所示。

四、再按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2 項所示。

五、末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881 條第1 項、第2 項或第899 條第1 項規定，民法第824 條之1 第1 項至第3 項定有明文。經查，系爭房地應有部分二分之一於87年8月15日經設定抵押權予台中商業銀行股份有限公司，有土地登記謄本存卷可參（本院卷第29頁）。本院業已依前開法律規定對抵押權人台中商業銀行股份有限公司告知本件訴訟，受告知人迄未參加，是依民法第824 條之1 第2 項規定之意旨，系爭房地變價後，抵押權人就抵押人所受分配之價金，依民法第881 條第1 項、第2 項之規定行使權利，附此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　5　　日

臺中簡易庭　　法　官　林筱涵

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　110　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　張峻偉

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺中市	北區	文正		80-14	329	立高資產管理有限公司：2000000分之241、牛天同：200000分之241
2	臺中市	北區	文正		81	1940	立高資產管理有限公司：2000000分之241、牛天同：200000分之241

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	2693	臺中市○區○○段00地號 --- 臺中市○區○○○路○段000巷0號	住家用、鋼筋混凝土造五層第四層	四層: 17.46 合計: 17.46	陽台:2.55	立高資產管理有限公司：2分之1、牛天同：2分之1
	備考	共有部分建號2739面積1805.1平方公尺持分100000分之255				