

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第3076號

原告 展弘開發有限公司

法定代理人 張顥瀚

被告 李華美

施淑卿

施偉仁

兼訴訟代理

人 施婉卿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按如附表二所示兩造應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示各應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

如附表一所示之不動產（下稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分如附表二所示，兩造就系爭房地無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無法就分割方法達成協議。系爭房地位於臺中市東區振興路358巷內，由於地處窄小巷弄，所在道路並無何商業活動，又系爭房子與相鄰建物間緊鄰密接，並未留有空地，目前為訴外人施偉祺及其家人居住使用中，未做營業使用；系爭房地僅有一大門對外聯絡，屋內亦僅有一座樓梯供自地下1樓通往3樓，每一層建物登記面積均僅54.35平方公

尺（即16.44坪），如採原物分割方法，各共有人取得之面積過小，均無法使各共有人得到合理適當之生活空間，不利於建物之融通交易及利用，況各樓層間有價值差異，更涉及金錢補償問題，使分割方法更為複雜，難認合於全體共有人之利益；而系爭土地面積僅約83平方公尺（約25.1075坪），如採原物分割方法，各共有人取得土地面積各約為5.0215坪，取得之面積亦小，事實上亦無法發揮經濟效用。然若能歸由一人所有，對於建物之整體規劃利用應屬最符合經濟效益。是系爭房地以原物分配方法分割，顯有困難，如採變賣分割方法，由買主就系爭房地單獨買受，所能創造之經濟效益顯然較高。為此，爰依民法第824條第2項規定，提起本件訴訟，請求變價分割，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

（一）被告李華美、施淑卿則以：

目前均與訴外人施偉祺住在系爭房屋內，被告李華美年紀大了，無法貸到款項，被告施淑卿及訴外人施偉祺均生病，也無法貸款，現在經濟來源全靠補助，因此目前住在系爭房屋內的三個人老的老、生病的生病，均無法貸款來買受原告的持份，請法官依法處理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告施婉卿、施偉仁則以：

被告施婉卿、施偉仁均已婚，故未住在系爭房屋內，然被告施婉卿、施偉仁雖然有地方住，也要貸款才有錢，經濟上也是有困難，無法買受原告之持份，請法官依法處理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張如附表一所示之不動產為兩造所共有，各共有之人應有部分如附表二所示等情，業據原告提出本院109年度司執字第39727號債權移轉證書、系爭房地之第三類謄本、系爭房地110年契稅繳款書等件影本為證（見本院110年度補字第856號卷第23-33頁），並為被告等所不爭執（見本院卷第

67-69、73-74、87-88頁），此部分事實，堪信為真實。

(二)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項亦有明文。查系爭房地並無不能分割之情形，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（見本院卷第67-69、73-74、87-88頁），則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

(三)再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：系爭房屋現為訴外人施偉祺及被告李淑華、施淑卿居住使用中，業據被告李淑華、施淑卿陳明在卷（見本院卷第68頁），系爭房屋雖為透天格局，然訴外人施偉祺及被告李淑華、施淑卿生活之空間，經扣除增建部分之面積，其第一層、第二層、第三層建物登記面積均僅54.35平方公尺（即16.44坪），出入口僅有一個，如採原物分割方法，不論按總面積或樓層數而為分配，均無法使各共有人得到合理適當之生活空間，不利於建物之融通

01 交易及利用，況被告等均表示經濟上有其困難，無餘力以金
02 錢購買原告之持份，故系爭房屋應有難以為原物分割之情
03 形。本院斟酌系爭房屋之面積、建築結構，並考量分配上之
04 公允性及兩造之意願，認為系爭房屋採變價分割，由有意願
05 取得系爭房屋之人經由公開程序以合理之價格取得系爭房屋
06 後，再由兩造按應有部分之比例分配所得價金，較符合兩造
07 之利益及公平原則，應屬適當，爰就系爭房屋定其分割方法
08 如主文第1 項所示。

09 四、復按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
10 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
11 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
12 文。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被
13 告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之
14 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
15 擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比
16 例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2 項所
17 示。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
19 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

21 中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

23 法 官 林秉暉

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

30 書記官 王志仔

01 附表一：

02 土地：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	備考
1.	臺中市○區○○段0000000地號	空白	83	全部	

04 建物：

編號	建號	門牌號碼	基地坐落	建築式樣	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	備考
1.	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 路 000 巷00號	臺中市○ 區○○段 0000000 地號	鋼筋混凝土造	1層：54.35 2層：54.35 3層：54.35 地下層：22.30 合計：185.35	全部	
2.	臺中市○ 區○○段 0000○號	臺中市○ 路 000 巷00號	臺中市○ 區○○段 0000000 地號		1層：18.75 2層：18.06 3層：18.06 屋頂突出物一層：9.18 合計：64.05	全部	本建物係建號2645 主建物增建部分

06 附表二：各共有人應有部分之比例

編號	原共有人	應有部 分比例	現共有人
1.	李華美	5分之1	李華美
2.	施淑卿	5分之1	施淑卿
3.	施婉卿	5分之1	施婉卿
4.	施偉仁	5分之1	施偉仁
5.	施偉祺	5分之1	展弘開發有限公司