臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第1181號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　梁紅菊

000000000000000000

　　陳文讚

　　陳芃妡

　　何進順

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國111年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：如附表所示土地及其上之建物（以下合稱系爭不動產）為兩造所共有。而系爭不動產並無因物之使用目的不能分割，亦無訂有不能分割之限制，原告既為共有人，自得請求分割，因考量建物分割顯有困難，既無法為原物分割，為考量全體共有人使用收益，系爭不動產若採變賣方式分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配之，應係最符合全體共有人利益之分割方式。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到庭，亦均未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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。另分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束；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利益等，公平裁量（最高法院98年度臺上字第2058號判決要旨參照）。

㈢經查，系爭不動產為兩造共有，兩造間復無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，且於起訴前無法協議分割，又本件原告訴請裁判分割之系爭房屋為2層樓透天建物，依原告所提出之附表所示不動產登記第一類謄本（見本院卷第57至63頁），附表所示土地為附表建物所坐落之基地，使用上具有整體不可分性。再者，系爭不動產中，土地面積為73.76平方公尺，並非寬闊，且僅有一獨立出入口，無從水平分割成數獨立不影響之空間；若將系爭房屋垂直分割，部分分得建物之人亦無對外獨立出入口，將面臨共用出入口，導致出入空間益加狹小之困境，系爭房屋一旦原物分割後，在使用上恐致諸多不便；且原告為法人，與被告梁紅

菊、陳文讚、陳芃妡、何進順間難認有共同生活之意願，實難期待兩造得以和平共同居住使用系爭房屋，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，且如將原物分割予部分共有人，並就其餘共有人給予金錢補償，亦難以認定何人應取得原物、何人應受金錢補償之標準，兩造均未表明鑑價意願，本院自無從依此分割方式將系爭房屋分配予兩造之一方，否則徒使法律關係複雜化，減損建物之經濟價值，可認系爭不動產應有難以為原物分割之情形。

㈣次查，系爭建物係為透天建物，易於變賣，透過拍賣程序，可由單獨一人或少數人取得，而保持系爭房地之完整性、發揮最大經濟效益；又系爭不動產，依原告所述係被告何進順以外之共有人占有使用，惟民法第824條第7項亦訂有：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」之明文，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘共有人認有繼續維持系爭房屋所有權之必要，除得於變價分配程序中自行投標應買，並得在非系爭房屋共有人標得系爭房地時行使依相同條件優先承買之權利，其權利仍同獲保障；本院另審酌系爭房屋性質、面積，無法以原物分配於各共有人，而無從採取824條第2項第1款前段之分割方法，已如前述；且若將原物全部分配於部分共有人，就未受分配系爭房屋或不能按應有部分受分配房地之其他共有人，以金錢補償之，雖一方面受分配房屋之共有人所分得之系爭房屋得受有相當之經濟價值，然倘將系爭房屋分割由原告或被告一人單獨取得，對其餘之共有人而言，亦未必公平。此外，兩造對金錢補償或向他方買回之金額並無任何共識，更無人表明有意願對系爭房地實施鑑價並負擔鑑價所需費用，參以兩造已因系

爭房屋無法達成協議而衍生本件訴訟，為免日後再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。

㈤本院斟酌系爭房屋之型態、建築結構及使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認為系爭房屋之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權之權利範圍比例分配於兩造之方式較為適當，並得獲取系爭房屋之最大經濟效用及全體共有人利益，又部分共有人若希望維持系爭房屋之所有權，仍得於拍賣程序中自行出價應買以取得所有權。從而，原告依民法第824條第2項之規定，起訴請求分割兩造共有之系爭房屋為有理由，應准予分割，其分割方法則應以變價分割之方式，並將變賣系爭房地後所得價金由原告、被告按如附表二所示之權利範圍比例分配，較符合共有人之最大利益，且符合公平，爰判決如主文第1項所示；至於系爭房屋若有增建部分而與系爭房屋具有一體不可分性，應於執行變價程序時另加以實施測量後一併拍賣，再將拍賣所得金額併依附表二所示之比例分配予各共有人，此乃當然之理，附此敘明。

四、從而，原告依民法第824條規定，起訴請求分割兩造共有之系爭房地，為有理由，應予准許，其分割方法則應以變賣分割之方式為宜，亦即變賣系爭房屋後所得價金由兩造按應有部分比例分配，爰判決如主文第1項所示。

五、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。查分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。本件雖准許原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。因此，本件訴

訟費用若由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院爰參酌兩造對系爭房地應有部分之比例，認本件訴訟費用應由兩造就系爭房地之應有部分比例負擔，較為公平合理，諭知如主文第2項。

六、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，系爭不動產應有部分四分之三於86年6月6日經設定抵押權予臺中市大里區農會，有土地及建物登記謄本存卷可參（本院卷第59、63頁）。本院業已依前開法律規定對抵押權人臺中市大里區農會告知本件訴訟，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　張清洲

以上為正本，係照原本作成。

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，應於判決送達後二十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　　111　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　陳慧津

附表：

土地坐落	面積	權利範圍（應有部分比例）
臺中市○○區○○段000地號	73.76平方公尺	梁紅菊：1/4 陳文讚：1/4 陳芃妡：1/4 何進順：9/40 立高資產管理有限公司：1/40

建號	基地座落 門牌號碼	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	 附屬建物用途	權利範圍（應有部分比例）
臺中市○○區○○段000○號	臺中市○○區○○段000地號 臺中市○○區○○路000巷00號	主要用途：單身員工宿舍、廠房、梯間 主要建材：加強磚造 層數：2層樓房	一層：46.08 二層：46.08 屋頂突出物：7.75 合計：99.91	陽台：4.93 平台：4.93	梁紅菊：1/4 陳文讚：1/4 陳芃妡：1/4 何進順：9/40 立高資產管理有限公司：1/40
建號499主建物增建部分（未辦保存登記建物）					