臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2245號

原　　告　立高資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　何進益

被　　告　王笑

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

周文彬

000000000000000000

周素英

000000000000000000

周素梨

000000000000000000

周鳳妹

000000000000000000

000000000000000000

上三人共同

訴訟代理人　楊棟墻

被　　告　何進順

000000000000000000

訴訟代理人　楊孟潔

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年9月6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。

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：

被告王笑及周文彬經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表所示之不動產（下稱系爭房地），應有部分如附表所示，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，又系爭房地僅有單一出入口進出，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，為考量全體共有人使用收益及保持不動產之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，以採變賣分割方法為宜。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定請求分割系爭房地等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告周素英、周素梨及周鳳妹則以：不同意變價分割，請求保留系爭房地，依民法第819條第2項、第829條規定，原告不得請求分割共有物等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告何進順則以：同意變價分割等語。

四、其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示等情，業據原告提出土地、建物登記第三類謄本及臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書為證，且為被告等所不爭執，堪信為真實。

㈡被告雖辯稱：依民法第819條第2項、第829條規定，原告不得請求分割共有物云云。按公同關係存續中，各公同共有人，不得請求分割其公同共有物，固為民法第829條所明定。惟依土地、建物登記謄本所示，兩造共有系爭房屋，各有應有部分之登記，並非公同共有關係，自無上開法文之適

用。又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，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。至於民法第819條第2項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意」，乃係就兩造協議分割共有物而為規定，兩造既無法協議分割，自無適用此項規定之餘地。

㈢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，系爭房屋現為被告王笑居住使用中，業據被告周素英、周素梨及周鳳妹陳明在卷（見本院卷第114頁），系爭房地為加強磚造之2層樓建築物，第一層、第二層面積各為49.05平方公尺，總面積僅98.1平方公尺，並非寬闊，且出入口只有一個，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，並以金錢補償其他共有人，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。

㈣復按因共有物分割、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。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　20　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　9　　月　　20　　日

書記官　楊思賢