

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1016號

原告 立高資產管理有限公司

法定代理人 何進益

被告 江永榮

訴訟代理人 沈崇廉律師

被告 江勁航

江麗娟

江月屏

楊孟潔

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示土地及建物應予變價分割，所得價金按如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告江勁航、江麗娟、江月屏、楊孟潔未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有臺中市○區○○○段00000地號土地及其上同段1295建號建物（即門牌號碼臺中市○區○○街00巷00號房屋，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），所有權應有部分如附表所示。系爭房地並無依物之使用目的不能分割之情事，兩造亦無不為分割之約定，因系爭房屋僅有單一出入口進出，若採原物分割之方式，將造成各共有人使用上之困難及不便，宜採變價分割方式，所得價金依兩造應有部分比例分配始為適當。為此依民法第824條第2項規定提起本

01 件訴訟，並聲明：如主文所示。

02 三、被告方面：被告楊孟潔、江永榮均到庭表示同意變價分割，
03 其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
04 或陳述。

05 四、得心證之理由：

06 (一)原告主張系爭房地為兩造所共有，且無不能分割之情事，亦
07 無不為分割之約定等事實，業據提出系爭房地登記謄本為
08 證，且為楊孟潔、江永榮所不爭執，堪信為真實。

09 (二)按共有物之分割方法不能協議者，法院得因任何共有人之請
10 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但共有人
11 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
12 二、原物分配顯有困難者，得變賣共有物，以價金分配於各共
13 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
14 價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。所謂原
15 物分配顯有困難，係指共有物本身無法為原物分割，或雖非
16 不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用。
17 又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌
18 當事人意願、共有物之使用情形、共有物之性質、經濟效
19 用及全體共有人利益等情形，而為適當之分割。

20 (三)經查，系爭房地為兩造所共有，兩造對於系爭房地並無約定
21 不為分割，亦無依法令或物之使用目的不能分割之情形，復
22 未能協議分割，是原告請求裁判分割，自屬有據。又系爭房
23 地若採原物分配於各共有人，各共有人按其所有權應有部分
24 比例分得一部分，不僅面積細碎不完整，分割位置亦難周
25 全，客觀上顯難單獨利用，不利於各共有人個別使用之經濟
26 效益，不符全體共有人之整體利益，亦無法發揮系爭房地之
27 最大效用及經濟價值，有損於完整性。倘將系爭房地分配於
28 共有人之一或部分共有人，因原告及楊孟潔已表明無取得系
29 爭房地之意願，江永榮亦表示無資力以金錢補償其餘共有人，
30 未到庭之被告亦未必有資力以金錢補償其他共有人，苟
31 分得之人日後無資力補償他共有人，將使法律關係趨於複
32 雜，無法達成消滅共有關係或使共有關係單純化之目的，是

01 系爭房地採原物分割顯有困難。反之，如採變價分割方式，
02 由需求者競標，因產權單純，得作為整體規劃使用，可整體
03 提升系爭房地之利用價值與經濟效益，且經由市場公開競標
04 之方式及結果，亦可充分實現或極大化系爭房地之交易價
05 值，對全體共有人尚屬有利，各共有人尚得藉由參與競標或
06 優先承買權之行使取得系爭房地之所有權，對全體共有人亦
07 屬公允，並能徹底消滅兩造之共有關係。是本院斟酌共有人
08 之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、利用價值、
09 經濟效用及全體共有人利益等，認系爭房地採變價分割，變
10 賣所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配，為最適當
11 之分割方法。

12 五、綜上所述，原告依民法第824條第2項規定，請求將系爭房地
13 變賣，並將所得價金依附表所示之應有部分比例分配，洵屬
14 有據，爰判決如主文第1項所示。

15 六、未按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分
16 配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原
17 告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割
18 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
19 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
20 負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防
21 禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造所有
22 權應有部分之比例，由兩造按如附表所示應有部分比例負
23 擔，較為公允，併予敘明。

24 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

26 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

27 法 官 羅智文

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
32 應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表
 04

土 地 坐 落					面 積	共 有 人	所有權 應有部分
縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
臺中市	北區	邱厝子		37-19	87	江永榮	1/5
						江勁航	1/5
						江麗娟	1/5
						江月屏	1/5
						楊孟潔	9/50
						立高資產管 理有限公司	1/50

05

建號	基 地 坐 落	建築式樣主要 建築材料及房屋層數	建物面積 （平方公尺）		共 有 人	所有權 應 有 部 分			
	建 物 門 牌		樓層面積 合 計	附屬建物主要 建築材料及用 途					
臺中市 ○區○ ○○段 0000 ○ 號	臺中市○區○ ○○段00000地 號	主要用途：住家用 主要建材：鋼筋混凝土加強磚造 層數：2層樓房	一層：49.14 二層：39.52 合計：88.66		江永榮	1/5			
					江勁航	1/5			
	臺中市○區○ ○街00巷00號				江麗娟	1/5			
					江月屏	1/5			
					楊孟潔	9/50			

(續上頁)

01

					立高資產 管理有限 公司	1/50
--	--	--	--	--	--------------------	------