

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3228號

01
02
03 原 告 林毓臻
04 訴訟代理人 李禹皓
05 被 告 林信宏
06 林信毅

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月15日
08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 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
11 附表二所示兩造之應有部分比例分配。

12 訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序事項：

15 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
16 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件
17 原告訴請分割兩造共有坐落在臺中市○區○○段○○段00地
18 號土地及其上同段1079建號建物（如附表一所示，下稱系爭
19 不動產），位在本院轄區，是依前開規定，本院有管轄權，
20 合先敘明。

21 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟
22 法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論
23 而為判決。

24 貳、實體事項：

25 一、原告主張：

26 系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表二所示，系爭不動
27 產並無依其使用目的不能分割之情事，兩造間亦無不分割之
28 特約，因兩造無法協議分割，而系爭不動產因房屋面積太
29 小，共有人數眾多，倘若原物分割，原共有人大多數分得之
30 面積過小，是原物分割顯有困難，且系爭不動產空置多年，
31 故兩造無法有共識。爰依民法第823條第1項、第824條第2項

01 第2款之規定，請求變價分割系爭土地等語。並聲明：如主
02 文第1項所示。

03 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明
04 或陳述。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張系爭不動產為兩造所共有，各共有人之應有部分如
07 附表二所示等情，業據原告提出系爭不動產之土地及建物登
08 記第三類謄本、臺中市政府地方稅務局113年度房屋稅繳款
09 書、臺中市政府地方稅務局112年度地價稅課稅土地清單等
10 件各1份在卷為證（本院卷第21-27、55-59、67-68頁）；而
11 被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
12 作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用
13 同條第1項之規定，視同自認，是本院審酌上開事證，堪信
14 原告之主張為真實。

15 (二)按各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。民
16 法第823條第1項前段定有明文。此項規定旨在消滅物之共有
17 狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，依共
18 有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議
19 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
20 共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
21 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
22 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
23 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
24 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
25 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
26 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
27 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第82
28 4條第1至4項亦分別定有明文。查系爭不動產並無不能分割
29 之情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之
30 方法，則原告請求法院依法判決分割，自無不合，應予准
31 許。

01 (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
02 為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之
03 聲明、共有物之性質、共有人在分割前之使用狀況或分管約
04 定、經濟效用及全體共有人之利益為公平合理之分配，惟法
05 院不受當事人主張之拘束。故分割共有物之訴，法院應依民
06 法第824條之規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經
07 濟效益及全體共有人之利益，本其自由裁量權為公平合理之
08 分配(最高法院93年度台上字第1797號判決參照)。經查，系
09 爭不動產係鋼筋混凝土造12層樓之第9層，土地及樓層面積
10 分別為537平方公尺(兩造權利範圍均各為53700分之69)、
11 26.56平方公尺(兩造權利範圍各為2分之1、4分之1、4分之
12 1)，全體共有人數為兩造3人，業如前述，倘若依持份比例
13 原物分割，兩造所分得之面積均過於狹小，難使整體土地及
14 建物經濟利用效能最大化，是原物分割顯非最佳分割方式，
15 從而本院斟酌系爭不動產之建築型態、面積大小、坐落位
16 置、共有人人數及兩造意願，認為系爭不動產採變價分割，
17 由有意願取得系爭不動產之人經由公開程序，以合理價格取
18 得系爭不動產，再由兩造按應有部分之比例分配所得價金，
19 較能符合兩造所有共有人之利益及公平原則，而為適當。爰
20 就系爭不動產定其分割方法如主文第1項所示。又本件為分
21 割共有物之形成判決，性質上不宜宣告假執行，故不併為假
22 執行之宣告。

23 (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
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
26 文。查分割共有物之訴，係固有必要共同訴訟，原、被告之
27 間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴
28 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
29 部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分
30 擔，方屬公允。爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

31 四、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判

01 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

04 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

05 法 官 林俊杰

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

12 書記官 辜莉雯

13 附表一：

14

土 地 部 分								
編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	原告權利 範圍	登記原因
	市	鄉鎮市 區	段	小 段	地 號			
01	臺中 市	中區	中 墩	二	14	537	53700分 之69	買賣

15

編 號	建號	基 地 坐 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)	權 利 範 圍	原 告 權 利 範 圍
				樓 層 面 積 (平 方 公 尺)		
0 1	1079	臺中市○區○ ○段0○段00 地號 臺中市○區○ ○路0段00號9 樓之3	鋼 筋 混 凝 土 造 、 12 層 樓	總面積：26.56 層次(9層)面積： 26.56	10000 分之77	4分之2

01
02

附表二：共有人應有部分及訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	林毓臻	1/2	1/2
2	林信宏	1/4	1/4
3	林信毅	1/4	1/4