

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第4268號

原告 鉅鈦開發有限公司

法定代理人 陳美純

訴訟代理人 曾佳琳

被告 林鳳凰

林佳欽

袁麗霞

訴訟代理人 袁麗萍

被告 廖彩妙

李敏彰

被告 沈欣宜

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示土地及房屋應予變價分割，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三所示訴訟費用分擔比例負擔。

事 實 及 理 由

一、被告林鳳凰、林佳欽、廖彩妙、李敏彰、沈欣宜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○里區○○段000地號土地及坐落其上門牌號碼臺中市○里區○○路○段000巷0弄00號9樓房屋（下稱系爭房地），所有權應有部分如附表一、二所示。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，因考量系爭房地僅有1個主要出入口，若採原物分割之方式，將造成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823條第1項之規定，提起本件訴訟。並聲明：
如主文第一項所示。

三、被告方面：被告袁麗霞表示同意變價分割，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或陳述。

四、得心證之理由：

(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
無不為分割之約定等事實，業據提出土地登記第一類謄本、
戶籍謄本為證(本院卷第45-57頁)，且為袁麗霞所不爭執，
依本院調查結果，堪信為真實。

(二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
在此限；共有物分割之方法不能協議決定，法院得因任何共
有人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、
第824條第2項分別定有明文。所謂原物分配顯有困難，係指
共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將
顯然減損其價值或難以為通常使用。又分割共有物，究以原
物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人意願、共有物
之使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等
情形，而為適當之分割。

(三)經查，系爭房地為兩造所共有，又兩造對於系爭房地並無約
定不為分割，亦無依法令或物之使用目不能分割之情形，復
未能協議分割，是原告請求裁判分割，自屬有據。又系爭房
地僅有1個主要出入口，若採原物分配於各共有人，各共有
人按其所有權應有部分比例分得一部分，不僅面積細碎不完
整，分割位置亦難周全，客觀上顯難單獨利用，不利於各共
有人個別使用之經濟效益，不符全體共有之整體利益，亦
無法發揮系爭土地之最大效用及經濟價值，有損於完整性。
倘將系爭房地分配於共有人之一或部分共有人，因原告及袁
麗霞已表明同意變價分割，未到庭之被告亦未必有資力以金
錢補償其他共有人，苟分得之人日後無資力補償他共有人，
將使法律關係趨於複雜，無法達成消滅共有關係或使共有關

01 係單純化之目的，是系爭土地採原物分割顯有困難。反之，
02 如採變價分割方式，共有人可透過出賣方式將系爭土地出
03 售，俾以提高系爭土地之交換價值，再由共有人按應有部分
04 比例分配價金，較能維護系爭土地之完整，增進系爭土地之
05 使用利益，除能符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬
06 有利。再者，如係經由變價方式分割，兩造皆可應買，亦屬
07 良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之金額
08 隨之增加，反較有利於各共有人，是本院斟酌共有人之意
09 願、利害關係、共有物之使用情形、性質、利用價值、經濟
10 效用及全體共有人利益等，認系爭房地採變價分割，變賣所
11 得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配，為最適當之分
12 割方法。

13 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求將系爭房地
14 變賣，並將所得價金依附表所示之應有部分比例分配，洵屬
15 有據，應予准許。

16 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
17 配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原
18 告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割
19 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
20 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
21 負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防
22 禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造所有
23 權應有部分之比例，由兩造按如附表三所示負擔比例負擔，
24 較為公允，併予敘明。

25 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第80條之1。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

27 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

28 法 官 陳學德

29 以上為正本係照原本作成。

30 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
31 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 115 年 3 月 13 日
書記官 蔡秋明

附表一：

臺中市○里區○○段000地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	鉅欽開發有限公司	40000分之1
2	林鳳凰	40000分之10
3	林佳欽	40000分之10
4	袁麗霞	40000分之10
5	廖彩妙	40000分之6
6	李敏彰	40000分之2
7	沈欣宜	40000分之1

附表二：

臺中市○里區○○路○段000巷0弄00號9樓房屋		
編號	共有人	應有部分比例
1	鉅欽開發有限公司	40分之1
2	林鳳凰	4分之1
3	林佳欽	4分之1
4	袁麗霞	4分之1
5	廖彩妙	40分之6
6	李敏彰	40分之2
7	沈欣宜	40分之1

附表三：訴訟費用分擔比例

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	鉅欽開發有限公司	40分之1
2	林鳳凰	4分之1

(續上頁)

01

3	林佳欽	4分之1
4	袁麗霞	4分之1
5	廖彩妙	40分之6
6	李敏彰	40分之2
7	沈欣宜	40分之1