臺灣臺中地方法院民事判決

109年度沙簡字第143號

原　　告　簡吟芳
訴訟代理人　陳俊良
　　聶學智
　　莊偉聖
被　　告　王　文
　　王淑禀
受告知人　　神腦國際企業股份有限公司
法定代理人　賴勁麟

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○號土地（面積81.91平方公尺），及其上未辦保存登記建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○路○○號，其範圍如附圖即臺中市大甲地政事務所109年4月15日甲土測字第041700號複丈成果圖紅色斜線所示，包含第一層、第二層、第三層及陽台部分），准予變價分割，所得價金由兩造各依附表所示權利範圍比例分配。

訴訟費用由兩造各依附表所示權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、被告二人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，本院依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

坐落臺中市○○區○○段○○○號土地（面積81.91平方公尺），及其未辦保存登記建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○路○○號，其範圍如附圖即臺中市大甲地政事務所109年4月15日甲土測字第041700號複丈成果圖紅色斜線所示，即第一層、第二層、第三層及陽台部分。下稱系爭房地），為兩造共有，各權利範圍比例如附表所示。

民法第823條規定，共有物得隨時請求分割。系爭房地並無

不能分割的限制，兩造對於分割方法又無法達成協議。因系爭房地無法為原物分割，故請求准予變價分割。

請求法院判決：系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按權利範圍比例分配。

三、被告於言詞辯論期日不到場，也沒有提出書狀作何聲明或陳述。

四、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：…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。」民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配；共有物分割之方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定，並不受當事人主張之拘束，法院為顧及全體共有人所得利用之價值等情形，有自由裁量之權。

五、原告主張系爭房地為兩造共有，權利範圍各如附表所示，有系爭土地登記第一類謄本及系爭房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第45至47頁、第113至119頁）。因兩造並無不分割的協議，又不能協議分割，本件也沒有法令限制不得分割之情形，故原告訴請裁判分割，於法有據。

六、查系爭房屋為三層樓透天建物，房屋兩側有比鄰建物，而以共同壁相連並立，僅有單一出入口，不易切分，原物分配顯有困難，此有現場照片（見本院卷第56至59頁）在卷可參。而被告於本院審理時均未到庭或具狀表示意見，本院審酌系爭房地整體利用之經濟效益、兩造所陳目前之居住使用狀況

及其性質難以原物分割等情狀，認將系爭房地以變價方式分割，所得價金按兩造權利範圍比例分配，應屬適當的分割方法。

七、原告依民法第823條第1項規定，請求准予以變價分割方式分割系爭房地，再由兩造各依其權利範圍比例分配其價金，本院認為適當，故判決如主文第1項所示。

八、分割共有物之訴，本質並非對立的訴訟，兩造本可互換地位，故訴訟費用宜由兩造依其權利範圍比例分擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日

沙鹿簡易庭　法　官　李嘉益

以上為正本係照原本作成。

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（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　　109　　年　　8　　月　　17　　日

書記官

附表：系爭房地共有人及其權利範圍比例

編號	共有人	權利範圍比例
1	簡吟芳	3分之1
2	王　文	3分之1
3	王淑禀	3分之1