

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度沙簡字第76號

原告 成合開發有限公司

法定代理人 陳景隆

訴訟代理人 張文森

訴訟代理人 李婕安

兼送達代收人

被告 楊明忠

被告 楊冬清

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示權利範圍比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：雙方共有如附表所示坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（面積^{49.93}平方公尺）及同段²⁶⁰地號土地（面積^{17.52}平方公尺）兩筆土地【下稱系爭兩筆土地】，及坐落於兩筆土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物），應有部分如附表「應有部分」欄所示。雙方就系爭土地並無訂立不分割之契約，且無因物之使用目的不能分割之情形。目前系爭建物為被告楊冬清及其家人自住使用中，影響原告權益，原物分配顯有困難，故主張之分割方法為以變價分割之方式，將變價所得之價金依各共有人應有部分比例分配之。並請求法院判決：（一）請求判決將雙方共有坐落臺中市○○區○○段⁰⁰⁰地號土地（面積^{49.93}平方公尺）及同段²⁶⁰地號土地（面積^{17.52}平方公尺）兩筆土地，及坐落於兩筆土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物），准以變價分割。（二）訴訟費用由法院裁定負擔。

01 二、被告抗辯：希望可以實物分割。

02 三、法院之判斷：

03 （一）原告主張附表所示不動產係由雙方共有，應有部分如附表
04 所載之事實，業據原告提出土地登記第三類謄本、土地所
05 有權狀、有限公司設立登記表、本院不動產權利移轉證書
06 、臺中市政府地方稅務局屋稅籍證明書等為證，被告就此
07 部分事實並無爭執，可信原告此部分主張為真實。又系爭
08 土地並無物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無訂
09 有不分割之特約，原告提起本件分割系爭不動產之訴，即
10 無不合。

11 （二）共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求
12 分割共有物之訴，應由法院依民法第⁸²⁴條第²項命為適當
13 之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分
14 割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金
15 分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法
16 院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共
17 有人之利益等公平決之（最高法院⁶⁹年度臺上字第³⁵⁰號
18 判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割
19 為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經
20 濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分割，不受
21 共有人所主張分割方法之拘束（最高法院⁸⁸年度臺上字第
22 ⁶⁰⁰號判決意旨參照）。查，附表所示編號¹、²土地上有
23 附表所示編號³建物坐落其上，建物為²層加強磚造、鐵架
24 磚造，單側有另其他房屋比鄰，而以共同壁相連並立，加
25 強磚造、鐵架磚造之建物相連通，但不易切分，原物分配
26 顯有困難，此有現場照片在卷可參。本院審酌系爭房地整
27 體利用之經濟效益及其性質難以原物分割等情狀，認將系
28 爭房地以變價方式分割，所得價金按兩造權利範圍比例分
29 配，應屬適當的分割方法。

30 四、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
31 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²項所示。

五、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依分割前應有部分即附表所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第³項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁸⁰條之¹。

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
法 官 劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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 110 年 3 月 30 日
書記官 許宏谷

附表：

註¹：依據¹⁰⁹年⁶月⁴日列印之土地登記第三類謄本及本院不動產權利移轉證書附表

共有不動產	共有人	登記次序	應有部分	備註
1、臺中市梧棲區西建段 ²⁰⁹ 地號土地（ 49.93平方公尺）	楊明忠	1	1/3	
	楊冬清	2	1/3	
	成合開發有限公司	3	1/3	
2、臺中市梧棲區西建段 ²⁶⁰ 地號土地（ 17.52平方公尺）	楊明忠	1	1/3	
	楊冬清	2	1/3	

(續上頁)

	成合開發 有限公司	3	1/3	
3、門牌號碼臺中市○○○○○路○○○號建				
○區○○路○○○號建	楊冬清		1/3	存登記之 建物
物【兩層加強磚造、鐵架磚造，樓層面積合計129.96平方公尺，及附屬建物陽臺6.48平方公尺、雨遮8.75平方公尺】	成合開發 有限公司		1/3	