臺灣臺中地方法院民事判決

107年度中簡字第3944號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　許瑤珠
　　許壬癸
　　許博智
　　許淑貞
　　江幸芳
　　許世墉（原名：許琨煌）
　　許茗程（原名：許朝富）
兼上二被告
共　　同
訴訟代理人　許富銘

上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國108 年2 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺中市○區○○段○○段00○00地號土地（面積109 平方公尺），及其上未辦保存登記即門牌號碼臺中市○區○○路○○○ 號建物（稅籍號碼00000000000 ），應予合併變價分割，所得價金按兩造如附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

一、被告許瑤珠、許壬癸、許博智、許淑貞、江幸芳經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落臺中市○區○○段○○段00000 地號、面積109 平方公尺之土地（下稱系爭土地），及其上未辦保存登記即門牌號碼臺中市○區○○路○○○ 號建物（稅籍號碼00000000000 ，下稱系爭建物），均係兩造所共有，兩造應有部分如附表所示。而兩造間就系爭土地及建物（以下合稱系爭房地）並無不分割之約定，復無法達成分割協議，且系

爭房地亦無因使用目的不得分割，又因系爭建物為三層加強磚造透天建物，僅有一出入口，而系爭土地為系爭忠孝路300號建物之基地，故系爭土地及建物難為原物分割，請准予變價分割。為此爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，訴請准予裁判變價分割系爭土地及建物等語，並聲明求為判決如主文第1項所示。

三、被告部分：

㈠被告許世墉、許茗程、許富銘陳述略以：原告就系爭土地及建物之應有部分只有一點點，是否可以請求分割？伊等不清楚其他共有人之意見，但亦沒有要買受系爭土地及建物之意思等語。

㈡被告許淑貞未於最後言詞辯論期日到場，惟前到庭陳述略以：系爭土地及建物是伊祖母所遺留，伊一直有繳納稅金，但從未去過系爭建物，故不清楚系爭土地及建物使用現況等語。

㈢被告許瑤珠、許壬癸、許博智、江幸芳未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房地為兩造所共有，兩造應有部分如附表所示，業據原告提出系爭土地登記謄本、契稅繳款書、系爭建物現長照片、地籍圖謄本及建物測量成果圖等件為證，並有臺中市政府地方稅務局大智分局函暨檢送之房屋稅籍證明書、建物測量成果圖等件為證，且為被告許淑貞、許世墉、許茗程、許富銘所不爭執，而被告許瑤珠、許博智、江幸芳經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，另被告許壬癸經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，是本院依上開調查之結果，認原告主張之事實堪信為真正。又系爭土地面積109平方公尺，為系爭建物坐落之基地，亦有建物測量成果圖在卷可稽，則若將系

爭土地及建物併付拍賣，於法並無不合，亦無妨礙系爭房地之使用目的，且兩造間亦未訂有不分割之契約，兩造復不能達成分割協議，則原告請求法院就系爭房地為裁判分割，符合前開法律規定，應予准許。

㈡按共有人就共有物之分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。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824 條第2 項定有明文。再參酌第824 條立法理由「裁判上之分割方法原則分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。」。經查：系爭房地屬獨棟透天地上三層樓建物，系爭建物第一層面積103.40平方公尺、第二層面積105.60平方公尺、第三層面積60.72 平方公尺，合計269.72平方公尺，有建物測量成果圖（見本院卷第55頁）及現場照片（見本院卷第13頁）附卷足憑；而系爭土地面積109 平方公尺，為系爭建物坐落之基地，業如前述。本院審酌系爭房地僅有一大門對外聯絡，如採原物分割方法，僅一人可取有樓梯通行部分；又如各共有人按層數分配，因各共有人勢須利用目前一樓通往三樓之樓梯及一樓部分面積通行，勢將導致日後各共有人使用上之爭執齟齬，且各樓層均無多餘之空地可供自行建造樓梯對外通行，是系爭房地若按層數分配而為原物分割，亦無法使各共有人得到合理適當之生活空間，不利於建物之融通交易及利用；況各樓層間有價值差異，更涉及金錢補

償問題，使分割方法更為複雜，難認合於全體共有人之利益。然若能歸由一人所有，對於建物之整體規劃利用應屬最符合經濟效益，惟原告及到庭之被告許世墉、許茗程、許富銘均表明不願承受系爭房地，而被告許淑貞亦表明從繼承系爭房地至今，從未去過系爭房地等語，另其他被告亦均未曾到庭或具狀提出任何聲明或陳述，足見系爭房地若採原物分割將之分歸共有人即兩造中之任一人取得，再由該人以金錢補償其他共有人，顯亦不可行。是系爭房地以原物分配方法分割，顯有困難，如採變價分割方法，由買主就系爭房地單獨買受，所能創造之經濟效益顯然較高。故本院認系爭房地以變賣方法分割，並將變價所得依兩造應有部分比例予以分配為適當。

㈢綜上，本院審酌系爭房地之所在地段、使用現狀、整體利用之效益、各共有人之利益及兩造之意願等一切情狀，認應以變價分割為適宜。

五、從而，原告依民法第823、824條之規定請求裁判分割系爭房地，其分割方法為將系爭土地及建物以變賣方法分割，並將變價所得依兩造應有部分比例分配，核無不合，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。本件雖准許原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。因此，本件訴訟費用若由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院爰參酌兩造對系爭房地應有部分之比例，認本件訴訟費用應由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔，較為公平合理，爰諭知如主文

第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　劉惠娟

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，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　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　吳欣叡

附表：各共有人就系爭土地及建物之應有部分

編號	共有人	11-21地號土地	忠孝路300號建物
1	正茵資產管理顧問有限公司	1/16	1/16
2	許瑤珠	1/4	1/4
3	許壬癸	1/16	1/16
4	許博智	1/16	1/16
5	許淑貞	1/16	1/16
6	許世墉（原名：	1/12	1/12

（續上頁）

	許琨煌）		
7	許富銘	1/12	1/12
8	許茗程（原名：許朝富）	1/12	1/12
9	江幸芳	1/4	1/4