台灣台中地方法院民事判決

109年度中簡字第1155號

原　　告　楊玉珍
訴訟代理人　黃俊榮律師
被　　告　林永彬
　　呂林昭英
　　蔡林富雪
　　林月珍
　　林耀彰
　　林耀烽
　　林邱雅
　　林惠玲
　　林补玲
　　林正仁
　　林正宏
　　林淑烽
　　林佳蓁
　　林麗烽
　　林政毅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國109 年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示土地及附表二所示建物應予變賣，所得價金，由兩造按附表三所示應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表三所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，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，依民事訴訟法第433 條之3 規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告於民國107 年11月1 日，買賣取得如附表一

所示土地持分及附表二所示建物之所有權（下稱系爭房地），系爭房地為兩造所共有，應有部分各如附表三所示。兩造就系爭房地並無不為分割之協議，系爭房地亦無因物之使用而不能分割情形，惟無法協議分割，原告依民法第823條第1項之規定自得請求分割。又系爭房地如以原物分配將造成日後使用上之困難及不便，無法發揮系爭房地經濟上之利用價值，應以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，較為適宜。為此，爰提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表三所示；且兩造就系爭房地並無不為分割之協議，系爭房地亦無因物之使用而不能分割情形等情，業據其提出土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖謄本、現場照片、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書為證。被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日均不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項、第1項之規定，視同自認，故堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基礎。

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定有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造就系爭土地並無不分割之約定，惟迄今未能協議分割，是原告請求分割系爭土地，自屬於法有據。

三、又按共有物之分割，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：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項第1、2款亦有明定。次按共有物分割之方法，法院斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質價格等，本有自由裁量之權，共有人訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令有所主張，法院亦不受其主張之拘束，不得以原告所主張之方法為不當，而為駁回分割共有物之訴之判決。是原告所主張之分割方法，僅供法院參考而已，設未採其所主張之方法，亦非其訴一部分無理由，故毋庸為部分敗訴之判決（最高法院69年度第8次民事庭會議決議（二）要旨參照）。且按共有人因共有物分割之方法，不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院69年度台上字第350號民事判決意旨參照）。準此，分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年上字第1792號判例意旨、88年度台上字第600號民事判決意旨參照）。經查：1.附表二所示建物，乃二層樓建物，設立一門牌號碼，僅有一獨立之出入口，該出入口為建物1樓鐵門乙情，有現場照片附卷可參（本院卷第47頁），如採原物分割方式，每人分得之面積過小，又無各自獨立支出入口，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，客觀上顯難原物分割；再者，附表一所示土地，為附表二所示建物所坐落之基地，附表一所示土地2筆相連，有地籍謄本在卷可查（本院卷第45頁），再參酌附表二建物之現場照片（本院卷第47頁），附表一、二所示土

地及建物有合併分割、利用之需要，原物分割予兩造各取得一部份，顯有困難。2.又若將原物全部分配予共有人之一，共有人間對於金錢補償之標準不易取得共識，恐另生補償金錢之糾紛。3.如將系爭房地變價分割，而由價高者得，再以價金分配於兩造，可使各共有人均可獲得價高之利益，且兩造共有人皆可應買，始能兼顧兩造共有人之利益；況被告等對於原告提出之變價分割方案，均未爭執，故本院斟酌上述系爭房地之型態、建築結構及使用情形、經濟效用、兩造之利益及前述民法規定等一切情形後，認為系爭房地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權應有部分比例分配於兩造之方式較為適當，爰判決如主文第1項所示。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824第2項規定，請求將兩造共有系爭不動產，予以變價，所得價金按兩造如附表三所示之比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件為請求分割共有物之訴訟，系爭不動產之共有人均隨時得以訴請求分割，而系爭不動產之分割於共有人全體均有利益，故認應由共有人全體按附表之原應有部分比例負擔訴訟費用為當。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　28　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭　法　官　陳航代

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　109　年　10　月　30　日

書記官　廖鳳美

附表一土地部分：

編號	土地坐落		面積
	縣市○鄉鎮市區○段	地號	平方公尺
	臺中市○○區 ○○○段四小段	2-0013	40.00
	臺中市○○區 ○○○段四小段	2-0014	8.00

附 表二建物部分：

建號	基地坐落	建物門牌	主要用途、主要建材及房屋層數	建物面積	
				樓層面積（平方公尺）	附屬建物
臺中市中區○○段○四小段23 4-000	臺中市○○○○路111號		商用、磚造、2層樓房、騎樓	第二樓層：29.28 第一樓層：38.48 騎樓:8.71 合計：76.47	○

附表三

姓名	2-13應有部分	2-14應有部分	234建號應有部分
楊玉珍	32分之2	32分之2	32分之2

（續上頁）

林永彬	8分之1	8分之1	8分之1
呂林昭英	8分之1	8分之1	8分之1
蔡林富雪	8分之1	8分之1	8分之1
林月珍	8分之1	8分之1	8分之1
林耀彰	32分之1	32分之1	32分之1
林耀烽	32分之1	32分之1	32分之1
林邱雅	24分之1	24分之1	24分之1
林惠玲	24分之1	24分之1	24分之1
林补玲	24分之1	24分之1	24分之1
林正仁	40分之1	40分之1	40分之1
林正宏	40分之1	40分之1	40分之1
林淑烽	40分之1	40分之1	40分之1
林佳蓁	40分之1	40分之1	40分之1
林麗烽	40分之1	40分之1	40分之1

（續上頁）

林政毅	8分之1	8分之1	8分之1