臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第1250號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　陳進隆
　　陳進芳
　　李旻庭
　　陳語彤即陳詩旻

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109 年6 月4 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建物應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告陳進芳、李旻庭、陳語彤即陳詩旻經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：如附表一所示之土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭建物，以下合稱系爭房地）係原告與被告陳進隆、陳進芳、李旻庭、陳語彤即陳詩旻（以下合稱被告）所共有，兩造就系爭房地未訂立不分割契約，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造無法達成分割協議，致不能為協議分割。此外，系爭房地係三層加強磚造建物，人員進出共用唯一大門，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，於使用收益上難以達到按樓層分割建物，兩造若以原物分割方式逕為分割，顯難達到原來使用目的並為有效之利用，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。又系爭土地如以原物分配將造成日後使用上之困難及不便，無法發揮系爭土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，爰依法提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

㈠被告陳進隆則以：同意原告所提出之變價分割方案等語。

㈡被告陳進芳、李旻庭、陳語彤即陳詩旻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等情，業據其提出土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、戶籍謄本、現場照片、地籍圖謄本建物複丈結果為證。復為被告陳進隆所不爭執，而被告陳進芳、李旻庭、陳語彤即陳詩旻被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3項前段及第1項前段規定，視同自認，是堪認原告之主張，核屬真實。

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：1、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。2、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。另分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院有自

由裁量之權，不受共有人主張之拘束；應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。經查，系爭房地為兩造共有，兩造間復無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，且於起訴前無法協議分割，又本件原告訴請裁判分割之系爭建物為加強磚造三層樓建物，總面積為111.30平方公尺，而系爭土地則為系爭建物之坐落基地，兩造就系爭土地及系爭建物共有權利範圍如附表二所示等情，有系爭房地之土地、建物登記第三類謄本在卷可稽，且為兩造所不爭執，足見系爭建物並非甚為寬闊，倘依兩造之應有比例為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，如為原物分割，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，故系爭房地應有難以為原物分割之情形。

三、本院斟酌系爭房地之型態、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之權利範圍比例分配於兩造之方式較為適當，並得獲取系爭房地之最大經濟效用及全體共有人利益，又部分共有人若希望維持系爭房地之所有權，仍得於拍賣程序中自行出價應買以取得所有權，復參以兩造就系爭房地之分割方案採依變價分割之方式為之乙節，亦均未為反對。從而，原告依民法第824 條第2 項之規定，起訴請求分割兩造共有之系爭房地為有理由，應准予分割，其分割方法則應以變價分割之方式，並將變賣系爭房地後所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配，較符合共有人之最大利益，且符合公平，爰判決如主文第1 項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、末按因共有物分割、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。又分割共有物事件，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；故本件原告之請求雖有理由，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各依如附表二所示之應有部分比例分擔，併此說明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385 條1 項前段、第80條之1 、第85條第1 項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　王麗麗

附表一：

編號	土地坐落		
	縣市○鄉鎮市區○段	地號	面積（平方公尺）
1	臺中市○○○區○○○段	446	82.12

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	
1	333	臺中市太平○○區○○段○○區○○路14	臺中市太平○○區○○路14	加強磚造2 層	層數：2層 層次：1層	總面積：111.30 層次面積：41.16

（續上頁）

		446 地號	80巷29號		2層 騎樓	55.65 14.49

附表二：

編號	當事人		應有部分及訴訟費用負擔比例
1	原告	正茵資產管理顧問有限公司	10分之1
2	被告	陳進隆	5分之1
3	被告	陳進芳	5 分之1
4	被告	李旻庭	10分之3
5	被告	陳語彤即陳詩旻	10分之1