臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2557號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　魏焜泉
　　魏玉珠
　　魏玉蕊

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國107 年3 月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段八三九建號建物，應予變賣分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告魏焜泉、魏玉珠、魏玉蕊均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地及其上同段839 建號建物（下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房地），均為兩造所共有，兩造間就系爭房地並無不為分割之約定，且依該房地之使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造就分割方法難以達成協議，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項之規定，提起本件訴訟，求為變價分割等情。並聲明：如主文所示。

三、被告部分：

（一）被告魏玉珠以：之前訴外人魏坤榮的持分被拍賣，我們有說要主張優先承買權，但後來都沒有接到通知。原告現持分僅有四分之一，也無法使用系爭房地，應該要等到一年後再來請求分割或變賣，不同意原告所提之分割方案等語為辯。

（二）其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲

明或陳述。

四、本院得心證之理由：

（一）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，民法第823條第1項定有明文。查本件原告主張系爭土地為兩造所分別共有，兩造就系爭房地之權利範圍皆詳如附表應有部分欄所示，系爭房地並無依物之使用目的不能分割之情形，兩造間未訂有不分割之契約，及不能達成分割協議等情，為原告與魏玉珠所不爭執，其餘被告經合法通知未到，視為自認，並有系爭房地之土地、建物登記謄本在卷可稽，堪信為真。是原告就系爭房地訴請為裁判分割，應予准許。

（二）次按共有物之分割，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1、2項定有明文。又按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方法，法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束，最高法院74年度台上字第2236號判決明揭其旨。亦即法院應斟酌具體情形，如各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、當事人之意見等，本於公平經濟原則，依民法第824條規定為適當之分配。本院審酌魏玉珠自承系爭房地於先前執行程序經測量後，未再有增建情形，而同意以民國104年12月14日測量之複丈成果圖之內容做為現房地使用狀況（本院卷第32頁背面）。而以該複丈成果圖所示，系爭建物為三層樓建物，第一、

二層樓已辦理保存登記，第一層樓後方另有增建，增建部分並有占用後方鄰地。系爭建物包含增建部分，除占用後方鄰地之範圍外，其餘建物座落基地，即為系爭土地全部。是系爭房地須合併分割，始能達到最大經濟效用。又系爭房屋現為住家使用，魏玉珠、魏坤榮之子女長期居住，魏坤泉偶而會回家居住，房屋外型方正，除房屋大門外，另設有後門，但因後門前已經鄰人蓋房阻擋，已無法出入，屋內亦僅有一個樓梯可供上下通行。是系爭房屋使用現況僅有一大門可供出入，屋內亦僅有一個樓梯可供上下通行使用，若為原物分割，反造成分得之共有人使用不易，處分價值低。反觀，系爭房地如一併變賣後由買受人就該房地整體規劃，所能創造之經濟價值顯然較高，買家有獲利空間，出價範圍自然較高，在眾買家競相出價之情況下，各共有人當能共同獲利。是以本件以原告所提出之變價分割方法較為適當，亦較符兩造利益及社會經濟。爰諭知分割方法如主文第1項所示，以消滅共有關係。

（三）至魏玉珠雖表示其有意要行使優先購買權，只是因未接到通知而無法行使等語，似有意購入原告所持系爭房地之應有部分，惟其經詢問後，僅表示須由所有被告一同討論後決定，即無下文，事後亦未到庭或與原告商議相關買賣細節，自難認魏玉珠此語為真。縱認魏玉珠確有此意，系爭房地之變價分割方法，仍須進行拍賣程序，魏玉珠仍得以共有人身分於拍賣程序中行使優先購買權，就其權益並無影響。是魏玉珠此部分陳述，並不影響本案判決結果，附此敘明。

五、綜上所述，系爭房地既登記為兩造所共有，應有部分各如附表所示，兩造間又無不能分割之協議，原告請求分割系爭房地，自屬有據。至於分割方法，經審酌系爭房地之使用情形、經濟效益、共有人之利害關係、應有部分比例、當事人之意見、共有物分割後之經濟效用，認應以變賣為適當，且所得價金依應有部分比例分配於兩造，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、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌情形決定適當之分割方法，不因何共有人起訴而有不同，判決結果實質上亦無何者勝訴或敗訴之問題，各共有人均因系爭房地分割而同受分割之利益，爰依民事訴訟法第80條之1 規定，由兩造按附表所示之應有部分比例負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

民事第六庭　法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　27　　日

書記官　紀俊源

附表：

編號	共有人	應有部分
1	正茵資產管理顧問有限公司	4分之1
2	魏焜泉	4分之1
3	魏玉珠	4分之1
4	魏玉蕊	4分之1