臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3383號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　涂鳳珠
　　連文淵

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年5 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地及其上同段二四四五建號（含未辦理保存登記之增建部分即同段九七五八建號）建物，應予變賣，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分

被告受合法通知，無正當理由，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分

壹、原告主張：原告與被告2 人共有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段2445建號（含未辦理保存登記之增建部分即同段9758建號）建物（下稱系爭建物），應有部分各3 分之1 ，兩造未訂有不分割之特約，且迄未能達成分割協議，爰依民法第823 條第1 項規定，訴請裁判分割系爭土地及建物（下稱系爭房地）。因系爭建物為3 層樓之透天厝，僅有單一出入口，各樓層共用一座室內樓梯，難以按樓層原物分割，且系爭房地亦無法分離而單獨交易，故本件原物分割顯有困難，請准予變價分割，並將所得價金按共有人應有部分比例分配等語。並聲明：如主文第1 項所示。

貳、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。

參、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。經查，原告與被告2 人為系爭房地共有人，應有部分各3 分之1 ，此有系爭土地、建物第三類謄本在卷可憑（見本院卷第9 至12頁）。就原告主張兩造未訂有不分割之特約，且迄未能達成分割協議部分，被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀就此部分為爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用同條第1 項規定，視同自認，堪信屬實。故原告依上開規定訴請裁判分割系爭房地，自屬有據。

二、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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824 條第1 項至第2 項、第4 項、第5 項分別定有明定。又法院定共有物之分割方法，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之利益，而公平決定之。經查：系爭建物前於民國107 年5 月28日經本院107 年度司執字第48477 號強制執行事件（下稱執行事件）進行測量，嗣於本件由本院會同地政機關人員至現場勘驗，確認執行事件測量結果與系爭建物現況相符，且系爭建物僅有1 樓大門作為出入口等情，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第44至46頁）。原告並同意以執行事件測量結果為準認定系爭建物現況（見本院卷第44頁正面）。依系爭房地拍賣公告及系爭建物測量成果圖所示，系爭建物共3 層樓，每層樓均有增建情形，且增建部分未辦理保存登記，而系爭建物包含增建部分之坐落基地即為系爭土地（見本院卷第48、59頁）。足見系爭房地原即規劃供單一住戶使用，若本件採原

物分割，無法確保分割後各部分均有獨立出入口，縱能使分割後各部分均有獨立出入口，亦徒增法律關係複雜化，造成系爭建物使用上之不便，而減損其經濟價值。是以，本件採取原物分割顯有困難。反觀，本件若採變價分割，將可使系爭土地及建物產權歸於一致，有利於後續使用及處分，而得維護系爭房地之完整性，避免減損其經濟價值；且系爭房地整體合併經公開程序拍賣，第三人及各共有人皆可應買，藉良性公平競價之結果，各共有人所得分配之價金亦可能因而增加。基此，本院斟酌系爭房地之型態、建築結構、經濟效用及兩造利益等一切情形後，認系爭房地應予變賣，並將所得價金按兩造應有部分比例分配之分割方法，較為妥適。

三、綜上，原告請求將系爭房地予以變賣，所得價金按共有人應有部分比例分配而為分割，為有理由，應予准許。

肆、雖本件准許原告分割共有物之請求，並採行其主張之分割方法為分割，然分割共有物事件，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，且當事人所提出之分割方法，僅係供法院參考，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，故倘由原告一造負擔全部費用，顯有失公平。是以，本院審酌上情，認本件訴訟費用應由兩造按附表所示應有部分比例各自負擔，方屬公允。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　13　　日

民事第二庭　　法　官　黃凡瑄

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。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　6　　月　　14　　日

書記官　黃于容

附表：

編號	共有人	應有部分
1	正茵資產管理顧問有限公司	3分之1
2	冷鳳珠	3分之1
3	連文淵	3分之1