臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3524號

原　　告　台灣不動產經紀業有限公司
法定代理人　梁忠癸
訴訟代理人　陳俊良
被　　告　曾進龍
法定代理人　曾素貞
被　　告　曾俊凱（即曾素貞、曾麗珍之承當訴訟人）
上二人共同
訴訟代理人　汪紹銘律師
被　　告　施玉釵
　　曾福助
　　曾淑玲
　　黃泰順
　　黃淑芬
　　黃同宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告施玉釵、曾福助、曾淑玲、黃淑芬、黃同宜經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 項定有明文。本件原告起訴請求分割兩造共有如附表一所示坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地及其上同段45建號建物（下稱系爭

不動產），原共有人曾素貞、曾麗珍於訴訟繫屬後之民國107年12月27日將其等應有部分各6分之1，以買賣為原因移轉登記予曾俊凱所有，並於108年1月24日辦理應有部分所有權移轉登記乙節，有土地、建物登記第一類謄本為證（見本院卷第69至73頁），並經曾俊凱聲請承當訴訟（見本院卷第36頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表二所示，系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，因兩造無法協議分割，爰依民法第823條第1項提起本件訴訟請求分割。又系爭不動產為2層樓之公寓大樓，僅有一個出入口，原物分割顯有困難，為使系爭不動產發揮最大經濟效益，請求予以變價分割。並聲明如主文所示。

二、被告方面：

（一）被告曾福助、黃泰順則以：同意變價分割系爭不動產，惟被告曾福助另稱訴訟費用應由原告負擔。

（二）被告曾進龍、曾俊凱則以：原告之應有部分由被告曾俊凱購買，並與其餘被告依應有部分比例維持共有，若原告不願出售應有部分，則同意變價分割。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告施玉釵、曾淑玲、黃淑芬、黃同宜未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、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可分割之期限者，不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割方法不能協議決定，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。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823 條第1 項、第824 條第1 至4 項定有明文。查系爭不動產為兩造共有，共有人應有部分詳如附表二所示，有原告所提之土地、建物登記謄本、系爭不動產照片為證（見本院卷第69至73頁、中簡卷第12頁）；又系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，則原告依上開規定請求分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

（二）按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）。經查，系爭不動產為2 層樓之公寓，僅一樓有出入口得獨立進出，此有系爭不動產現場照片附卷可稽（見中簡卷第12頁），如以原物分割予兩造，或由兩造共同使用，衡有實際上之困難，且對兩造亦有不便，並有違經濟效益原則，自難採行。而到庭之被告曾福助、黃泰順、曾進龍、曾俊凱均陳稱：同意變價分割系爭不動產等語（見本院卷第18頁、第47頁背面、第84頁），故本院因認將如系爭不動產變賣，以所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭不動產之價值，不僅可避免兩造對系爭不動產目前客觀市價之疑慮，保持系爭不動產之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，若原告或被告對系爭不動產已作使用規劃或有特殊感情，則其非不得與其他共有人磋商買受，或參酌民法第824 條第7 項規定：「變

賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，買受該房地。如此不僅使系爭不動產發揮最高經濟上之利用價值，保持系爭不動產之完整利用性，對兩造均屬有利；且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受系爭不動產之機會。則在雙方經由拍賣程序取得系爭不動產之機會係為均等之情況下，對兩造而言實屬公平。是以，本院認將系爭不動產予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭不動產，為有理由。本院審酌系爭不動產之所在地段、使用現況、整體利用之經濟效益、各共有人之利益及兩造之意願，與原物分割將顯然減損系爭不動產之價值，並難以為通常之使用等不利經濟效用情形等一切情狀，認以原物分配顯有困難，應以變價分割為適當，爰判決如主文第1項所示之分割方法。

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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、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　　18　　日

民事第一庭　　法　官　廖欣儀

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　　6　　月　　18　　日

書記官　許家豪

附表一：

（土地）

編號	土地坐落		地目	面積
	縣　市○鄉鎮市區○　段	地　號		平方公尺
1	臺中市○○○區　○○○段	830		81.03

（建物）

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	45	臺中市霧峰區霧工段830地號 臺中市霧峰區四德路489 之2 號	住商用、加強磚造、2 層樓房	一層：38.40 二層：50.40 騎樓：12 合計：100.80

附表二：各共有人應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	曾進龍	1/6
2	施玉釵	1/18
3	曾福助	1/18

（續上頁）

4	曾淑玲	1/18
5	黃泰順	1/18
6	黃淑芬	1/18
7	黃同宜	1/18
8	台灣不動產經紀業有限公司	1/6
9	曾俊凱	2/6