臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

115年度橋簡字第265號

原　　告　呂岱宇

000000000000000000

被　　告　吳金奢

　　吳金鐘

　　呂敦誠

　　呂易隆

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國115年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有門牌號碼高雄市○○區○○○巷○○○○○號房屋應予變價分割，所得價金由兩造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訴訟費用之比例負擔。

事實及理由

一、被告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。

二、原告主張：未辦保存登記之門牌號碼高雄市○○區○○○巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）為兩造共有，應有部分比例如附表所示。系爭房屋並無因物之使用目的不能分割情形，兩造亦未定有不分割協議，考量系爭房屋之完整性，為避免日後使用困難，應認原物分割有其困難，爰依民法第823條第1項、第824條第1至3項規定，請求以變價分割之方式分割系爭房屋，變價所得依兩造之應有部分比例予以分配等語，並聲明求為判決將系爭房屋予以變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分之比例分配

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠次按各共有人，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。查原告主張兩造共有系爭房屋，應有部分比例如附表所示，且系爭房屋並無因物之使用目的不能分割情形，兩造亦未定有不分割協議等事實，有高雄市稅捐稽徵處楠梓分處114年9月22日高市稽楠房字第1148956940號函暨所附房屋稅籍證明書可證（見本院卷第27至33頁），且被告已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認。是原告主張之前開事實，應堪信為真實。則依前揭規定，原告自得請求裁判分割系爭房屋。

㈡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1項、第2項亦有明文，是共有物分割之方法，原則上須就原物分配，必於原物分配有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人。又按，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88年度台上字第600號裁判意旨參照）；又法院裁判分割共有物，須斟酌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，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。查系爭房屋為加強磚造建物，僅有單一門戶可供出入，有前開房屋稅籍證明書、系爭房屋之照片可參（見本院卷第13至15頁），可見系爭房屋面積並非寬闊，僅有1層樓可供使用，進出皆係自系爭房屋正面之門戶出入，則系爭房屋倘依

兩造之應有部分比例而為原物分割，各共有人分得面積過小，顯難為建築或居住之使用，除有礙其經濟效用外，亦有損系爭房屋完整性，勢必影響系爭房屋之使用現狀，造成日後使用上困難，而致無法發揮經濟上之利用價值，足見系爭房屋若以原物分割顯有困難，本院審酌系爭房屋之現狀、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形、全體共有人之利益、公平原則，及各共有人日後得於變價程序中尚得優先承買系爭房屋應有部分等一切情事，認系爭房屋尚無法以原物分割之方式分配予兩造，而應予變賣，並將變賣所得價金按附表所示應有部分之比例分配予各共有人。從而，原告依上開法律關係請求分割系爭房屋，為有理由，應予准許，且本院認以將系爭房屋變價分割，並將所得價金按附表所示應有部分之比例分配予各共有人為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

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。原告本件訴請變價分割雖有理由，惟原告行使共有物分割請求權，其與被告均因此互蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應依如附表所示比例負擔，方屬事理之平，附予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

橋頭簡易庭　法　官　陳姿瑄

以上正本與原本相符。

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　郭力瑋

附表

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	呂岱宇	1/9	1/9
2	吳金奢	1/3	1/3
3	吳金鐘	1/3	1/3
4	呂敦誠	1/9	1/9
5	呂易隆	1/9	1/9