

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第4號

原告 寶鑫資產管理有限公司

法定代理人 涂偉銘

訴訟代理人 曾邑倫律師

被告 詹琇媚

詹連芳

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地(權利範圍：全部，面積四〇點八〇平方公尺)、同區段一一一〇地號土地(權利範圍：全部，面積一點三四平方公尺)，及其上同區段一〇一建號(權利範圍：全部，總面積一二四點五〇平方公尺，含一層二五點八〇平方公尺、二層四一點五〇平方公尺、三層四一點五〇平方公尺及騎樓一五點七〇平方公尺)、同區段暫編九三六建號(權利範圍：全部，總面積一一〇點〇八平方公尺，含一層五五點二五平方公尺、二層三平方公尺、三層三平方公尺及四層四八點八〇平方公尺)即門牌號碼同區旗南一路一六五號建物，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，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，因此依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0000〇0000地號土地(面積分別為40.80、11.34平方公尺，下稱系爭土地)及其上同段101建號、未辦保存登記之暫編936建號即門牌號碼高雄

市○○區○○○路000號建物(為2建號相連之1建物，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地)為兩造共有，應有部分各3分之1。兩造就系爭房地無分管協議，無不為分割之協議，亦無不能分割之情事，惟未能達成分割協議，且系爭房地僅有1個出入口，建物單層面積亦非寬闊，如以原物分割，將造成各共有人分得面積過小，且無法獨立出入，造成日後使用之困難，難以實現系爭房地之經濟上價值，無原物分割效益，倘單獨就土地採原物分割，將使建物與土地分屬不同人所有，致建物與土地之使用關係需另行約定，法律關係複雜，應買人之應買意願減低。為此，依民法第823第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭房地准予變價分割，賣得價金按兩造應有部分比例分配。

二、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。

三、本院之判斷：

(一)按共有物如無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。查系爭土地位於旗山都市計畫區內，使用分區為住宅區，並無法令分割限制；且系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示，各共有人間並未訂立不分割特約，亦無因物之使用目的有不能分割之情形，且兩造無法達成協議分割等情，業據原告陳述綦詳，並有高雄市政府都市發展局民國113年10月29日高市都發開字第11335186400號函、高雄市政府地政局旗山地政事務所(下稱旗山地政)113年11月1日高市地旗測字第11370794000號函及所附系爭房地登記公務用謄本、地籍圖謄本等件在卷可稽(審訴卷第35至45頁)，此部分事實，堪以認定，是原告請求分割系爭房地，核與前揭規定

相符，應予准許。

(二)查系爭土地位於高雄市旗山區，為都市計畫住宅區建築用地，系爭建物為3層鋼筋混凝土造增建第4層房屋，全屋僅有前門1個出入口，前門面臨旗南一路，交通尚稱便利等情，有上開旗山地政函文、地籍圖及原告提出之系爭房地現況及聯外道路街景照片附卷可參(本院卷第41至45頁)，基此，顯見就建築結構上，系爭建物已難以經由結構上區隔進行分割，而就使用收益而言，系爭房地亦需合一整體為使用，始能發揮最大經濟效用，果若強令採取原物分割，勢將損及系爭房地經濟價值，亦無益於全體共有人，是以本件分割方法之擇定，自應以系爭房地權利歸屬一致為主要考量，本院審酌前開因素、原告陳明採取變價分割方式之意願，被告經合法通知未具狀或到庭表示反對意見，且若採行變價分割，除可維護系爭房地權利歸屬一致性外，倘共有人有意承買，仍得藉由於變賣程序中行使優先承購權達成目的，可兼顧系爭房地經濟價值及全體共有人權益，故認系爭房地應以變價分割，並將變賣所得價金按兩造如附表所示應有部分之比例分配，應屬適當。

四、綜上所述，原告依前揭規定請求分割系爭房地，核屬有據，應予准許。至其分割之方法則應以變價分割之方式為宜，亦即變賣系爭房地後，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配之，因此，判決如主文第1項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他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。而分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，兩造均同受其利，不因何造起訴而有不同，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用，則顯失公平。是故，原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，本院認以共有人全體各按

其原應有部分比例負擔，方符事理之平，是依前揭規定，酌定本件訴訟費用應按主文第2項所示比例由兩造分擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
民事第三庭 法 官 陳景裕

以上正本係照原本作成。

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 114 年 5 月 28 日
書記官 鄭琰銘

附表：

共有人	應有部分比例 訴訟費用負擔比例
寶鑫資產管理有限公司	3分之1
詹琇媚	3分之1
詹連芳	3分之1