臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第142號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　宋尚賢

被　　告　蔡明芳

000000000000000000

　　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有之嘉義市○○段○○○地號土地（面積為一Ｏ五平方公尺）及同段三七七建號建物（門牌號碼：嘉義市○○○路○○○巷○○○號）准予變價分割，變價所得價金按附表所示兩造之應有部分比例為分配。

訴訟費用由兩造按附表之訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告宜光資產有限公司經合法通知，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）坐落於嘉義市○○段000地號土地（面積為105.00平方公尺）及同段377建號建物（門牌號碼：嘉義市○○○路000巷000號，含增建建物：地面層、二層、三層部分，下合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭房地之分割無法達成協議，復無依使用目的不能分

割之情形，亦未訂有不分割之契約，且因系爭房地為三層樓房，目前做為住宅使用，惟僅單一出入口，單層面積並非甚為寬闊，倘依兩造之應有比例為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，為避免系爭房地法律關係複雜化，保持系爭房地之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，爰依民法民法第823條、第824條第2項第2款規定請求變價分割系爭房地。

（二）並聲明：

1. 系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

2. 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

二、被告方面：

（一）被告蔡明芳則以：希望交給仲介去賣，這樣價錢會比較高等語。

（二）被告宜光資產有限公司雖未於言詞辯論期日到庭，惟據其曾具狀表示同意變價分割等語。

三、本院之判斷：

（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。又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：1、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。2、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823條第1項、第824條第2項分別定有明文。再者，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等因素決之，惟如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人。

（二）原告主張系爭房地為兩造所共有，兩造之應有部分如附表所示，無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割期限之契約之事實，為兩造所不爭執，並據原告提出土地登記謄本為證，惟部分被告未到庭，兩造就分割方法無法獲得協議，有本院之言詞辯論筆錄可稽，堪信為真實，則原告訴請將系爭房地分割，即無不合，應予准許。

（三）經查原告主張變價分割，而未到庭被告宜光資產有限公司，均同意變價分割，被告蔡明芳僅希望交由仲介去賣，並未反對變價分割，復查系爭土地僅有105平方公尺，共有人卻有3人，若採原物分割方式，各共有人分配之區塊面積過小，無法做有效之利用，且影響地上建物之完整性，故原告採取變價分割方案，由各共有人依共有比例分配價金，尚稱公允，本院認以變價分割為適當。

（四）基上說明，考量系爭房地之經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認兩造共有之系爭房地應以變價分割，並以賣得價金按依附表所示應有部分比例分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。

四、綜上所述，認兩造共有之系爭房地應以變價分割，並以賣得價金按兩造應有部分比例分配之。從而，原告本於共有人之地位，訴請將系爭房地予以分割，為有理由，應予准許，爰分割本件房地如主文第1項所示。

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亦有明文。本件兩造係因分割系爭房地無法達成協議而涉訟，但各自行為均為維護自身權益，若由被告負擔全部訴訟費用顯有失公平，爰就本件訴訟費用之分擔，酌定由兩造如附表所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　21　　日

民事第三庭法　官　林芮伶

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	蔡明芳	2分之1	2分之1
2	中天資產管理顧問有限公司	8分之3	8分之3
3	宜光資產有限公司	8分之1	8分之1

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　　110　　年　　4　　月　　21　　日