臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第831號

原　　告　陳翠華
訴訟代理人　王建斌
被　　告　許孟玉
　　戴美瑛
000000000000000000
　　鉅鈦開發有限公司
000000000000000000
前列一人之
法定代理人　陳美純
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有之如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用新臺幣1,000元，由兩造依附表二所示訴訟費用分擔比例負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

事實及理由

一、被告經合法通知，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：如附表一所示之不動產（下稱系爭房地）為兩造所共有，共有人之應有部分如附表二所示。兩造就系爭房地並無不能分割之約定，而依系爭房地之使用目的，亦無不能分割之情事，因兩造無法協議分割，故訴請分割共有物。因系爭房地僅有1個主要出入口，依房屋之內部格局，若採原物分割，顯然無法個別為獨立空間使用，將致系爭房地無使用效益，且原告係經由法院拍賣取得系爭房地應有部分，與

被告間並無親屬關係或信任基礎，若原物分割後須藉由單一出入口出入，不僅有害及各自日常隱私，更減損系爭房地之經濟價值，性質上難以原物分割。再者，若採全部分配與兩造之一方，由另一方價金補償其餘共有人之方法，惟被告若有資力，於原告拍定之拍賣程序中即可參與投標或行使優先承買權，但被告經執行法院通知後並未提出價金優先承買，故為避免滋生補償金錢糾紛，實不宜採此種分割方案。為求發揮系爭房地最大經濟效益，並減少因原物分割所生之無謂損失及交易成本，應以變價分割並將所得價金按兩造應有部分比例分配為適當。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟，請准予變價分割。並聲明：如主文第1 項所示。

三、被告等人均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠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；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；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，命以原物分配於各共有人，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，民法第823 條第1 項、第824 條第1 項、第2項第1 款前段、第2 款前段，分別定有明文。本件原告主張系爭房地為兩造共有，共有人應有部分如附表二所示，為證。兩造就系爭房地未訂有不分割協議，亦無因物之使用目的上不能分割情形，兩造就分割方法未能達成協議，業據原告提出系爭房地之土地及建物登記謄本為證，並有嘉義市地政事務所112年9月27日嘉地登字第1120053776號函附系爭房地之公務用謄本、地籍異動索引及地籍圖謄本在卷可參，核與原告所述內容相符，堪信原告之主張應為真實。是原告依前揭規定訴請分割系爭房地，自應准許。

㈡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號判決意旨參照）。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號判決意旨參照）。法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之；若以原物分割，各當事人分得之土地，面積過小，顯然不能作何用途，徒然減損系爭土地之經濟效用，自得予以變賣，所得價金各按應有部分比例分配予各共有人，如此始能將土地發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨（最高法院82年度台上字第512 號、84年度台上字第1538號判決意旨參照）。經查：系爭房地為嘉義市東區順利雙星堡社區公寓大廈內第七層之建物及坐落基地部分，建物面積80.89平方公尺，附屬建物陽台面積9.53平方公尺，主要用途為住家，僅有單一出入口，有前開土地建物登記謄本及原告所提系爭房地之現況照片在卷可佐，而原告業已聲明採行變價分割，被告等人經合法通知均無到庭表示意見，亦未提出其他分割方案可資參酌。本院考量若以原物分割方式，將系爭房地分隔區域由兩造各別所有，需另行劃出共同使用之通行空間，並就該空間維持共有及再行約定使用方式，各共有人均難以完整利用系爭房地，且無各自獨立門戶可供出入，有害於彼此之日常生活，並減損系爭房地之經濟價值。又如將系爭房地以原物分配予其中一共有人，受原物分配之共有人依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償之分割方式，然考量兩造對於金錢補償標準可能有不一致之情形，且受原物分配之一方未必有資力以金錢補償他方，兼採分割及金錢補償之分割方式恐將另生事端，亦非妥適。反觀依原告主張之

變價分割方式，基於市場自由競爭之環境，可使兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對於共有人均屬有利。兩造亦得自行決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利而得以單獨取得系爭房地所有權。將系爭房地採變價分割歸屬同一人所有，簡化共有關係，以避免產生後續複雜之法律問題。本院綜合上情，審酌系爭房地之使用現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益、意願，簡化共有關係等一切情事，認系爭房地採變價分割，屬於最符合公平經濟原則之分割方式，是系爭房地應予變價分割，並將變價所得價金按兩造應有部分比例分配，最為適當，爰判決如主文第1項所示。

五、因共有物分割之事件涉訟，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。分割共有物事件並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，且兩造均因本件裁判分割而互蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故依上開規定，應由兩造分別依系爭土地應有部分比例負擔訴訟費用較符合公平原則，故訴訟費用應由兩造按如附表二訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　19　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　羅紫庭

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均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　　112　　年　　12　　月　　19　　日

書記官　江柏翰

附表一：不動產含土地及建物標示

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
1	嘉義市○區○○段00000地號	1885	133/10000
備註	許孟玉權利範圍133/30000 戴美瑛權利範圍133/30000 鉅鈦開發有限公司權利範圍1197/300000 陳翠華權利範圍133/300000		

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建材	建物面積（平方公尺）		權利範圍
					樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途	
1	895	嘉義市○區○○段00000地號	嘉義市○區○○街0000號7樓1	住家、7層鋼筋混凝土造	7層：80.89 合計：80.89	陽台9.53	全部
備註	含共有部分901建號面積2507.58平方公尺權利範圍10000分之133隨同主建物一併移轉。 許孟玉權利範圍1/3 戴美瑛權利範圍1/3 鉅鈦開發有限公司權利範圍9/30 陳翠華權利範圍1/30						

附表二：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	許孟玉	1/3	1/3
2	戴美瑛	1/3	1/3
3	鉅鈦開發有限公司	9/30	9/30
4	陳翠華（原告）	1/30	1/30