臺灣高雄地方法院民事判決

110年度鳳簡字第73號

原　　告　揚富開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳美純

訴訟代理人　曾桂雄

被　　告　黃明詳

　　黃美麗

　　黃勝前

　　黃良榮

　　黃慧娥

　　黃宜雯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

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

訴訟費用新臺幣肆仟玖佰陸拾元由兩造依附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時原請求：依民法第824條第2項請求判決將原告與被告所共有高雄市○○區○○段000地號之土地及坐落其上建號209之建物及建號609未辦保存登記建物(即門牌號碼高雄市○○區○○街00號之房地)予以變價分割，其所得價金由兩造依起訴狀附表所示比例分配所得(本院卷第9頁)，嗣於本院審理中更正聲明如下述（本院卷二第55至56頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、被告均經合法通知，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。

三、原告主張：如附表一所示之土地、建物（下合稱系爭不動產）為兩造所分別共有，兩造之應有部分如附表二所示。原告係經拍賣取得系爭不動產應有部分7分之1，系爭不動產並無因使用目的不能分割之情形，無分管協議，亦無不為分割之協議，原告於民國109年10月12日寄發鳳山郵局存證號碼000362號存證信函通知被告協議分割系爭不動產，惟兩造就系爭不動產分割方法未能達成協議。又附表一所示之建物為3層鋼筋混凝土造（含騎樓、頂樓突出物部分），僅有單一出入口，現由被告黃明詳及其家屬居住，兩造人數合計7人，如採原物分割恐將難以使用，有礙系爭不動產之經濟效用，以原物分配方式分割系爭不動產顯有困難。原告曾與被告協議共同出售系爭不動產予第三人，惟被告無意和解致無法達成協議，又被告於系爭不動產拍賣程序中均未主張優先承買權，顯見被告無意願或無資力購買系爭不動產，亦不宜將系爭不動產全部分配予其一共有人，其他共有人以金錢補償方式為之，故請求變價分割，所得價金按應有部分比例分配等語。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起本件訴訟，並聲明：兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

四、被告均未於本院言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

五、本院得心證之理由：

(一)按除因物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限者外，共有人得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。經查，本件原告主張系爭不動產為兩造所共有，兩造應有部分如附表二所示，系爭不動產無因物之使用目的不能分割或契約約定不能分割之情事，且分割方法未能達成協議一情，業據其提出系爭不動產第一類謄本、地籍圖謄本暨建物複丈(勘測)結果圖、109年契稅繳款書、本院109年10月23

日雄院和106司執維字第43626號之不動產權利移轉證書、鳳山郵局存證號碼000362號存證信函、系爭不動產照片等件為證（本院卷一第25至42、275頁、卷二第35頁），並有高雄市稅捐稽徵處大寮分處110年3月16日高市稽寮房字第1109104036號函暨門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋稅籍資料及課稅明細、高雄市政府地政局大寮地政事務所110年3月17日高市地寮測字第11070198300號函暨土地登記謄本及異動索引、高雄市政府工務局110年4月30日高市工務建字第11034219300號函暨(70)高縣建局建管字第00000-00號使用執照地盤圖、高雄市政府都市發展局110年4月30日高市都發開字第11031909100號函、高雄市政府地政局大寮地政事務所110年12月29日高市地寮測字第11070942700號函暨建物測量成果圖在卷可憑(本院卷一第171至231、265至271頁，卷二第7至11頁)，且經本院職權調取本院106年度司執字第43626號卷核閱無訛，而被告就原告主張之事實，已於相當時期受合法通知，被告於言詞辯論期日未到場爭執，亦未提出書狀作有利於己之聲明或陳述以供本院審酌，本件依上開調查證據之結果，認原告主張之事實堪信為真實。是以，兩造間就共有之系爭不動產既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，就分割方法又未能達成協議，則原告訴請裁判分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

(二)次按共有物之分割，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；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，民法第824條第1至3項定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決

定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院斟酌當事人之聲請、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之。經查，系爭不動產為3層樓，其中209建號為保存登記建物(第1層43.45平方公尺、第2層57.37平方公尺、第3層57.37平尺公尺、騎樓13.92平方公尺)、暫編609建號為未辦保存登記建物(第1層28.93平方公尺、第2層3.92平方公尺、第3層3.92平尺公尺、屋頂突出物3.78平方公尺)，而暫編609建號未辦保存登記建物係209建號保存登記建物之增建建物，並無獨立出入口，系爭不動產僅有一出入口一情，經本院職權調閱本院106年度司執字第43626號卷核閱無誤，並有系爭不動產照片、高雄市政府地政局大寮地政事務所110年12月29日高市地寮測字第11070942700號函暨建物測量成果圖、訴外人陳慶龍建築師事務所出具鑑定報告在卷可稽(本院卷一第275頁，卷二第7至11、35、39至51頁)。是以，系爭不動產對外出皆須經由1樓進出，實無從協調何人應分得何樓層，其中暫編609建號既為未辦保存登記建物且無獨立對外出入口，是系爭不動產在使用上及構造上尚無法區分為數個獨立空間，依兩造應有部分比例原物分配，難以為有效之經濟利用，原物分配顯有困難，應可認定。又兩造均未請求將系爭不動產全部分配予共有人其中一人，亦無共有人陳明欲取得系爭不動產全部，再以金錢補償其餘共有人之意願，是以，若將原物全部分配予共有人之一，則又生補償金錢問題。況共有人間對於金錢補償之標準不易取得共識，為免再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。再者，被告並未提出其他之分割方案，本院認如將系爭不動產變價分割，而由價高者得，再以價金分配於兩造之分割方法，可使各共有人均可獲得價高之利益，且兩造共有人皆可應買。從而，系爭不動產應以變價分割，始能兼顧兩造共有人之利益及系爭不動產之經濟效用，而屬妥適。

六、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定，請求兩造共有如附表一所示系爭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，為有理由，應予准許。

七、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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　8　　日

鳳山簡易庭　法　官　藍雅筠

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　蔡毓琦

附表一：

不動產	坐落位置（地號/建號）	面積（平方公尺）	權利範圍
土地	高雄市○○區○○段000地號	92.62	全部
土地	高雄市○○區○○段000 ○號（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號）	一層：43.45 二層：57.37 三層：57.37 騎樓：13.92 合計：172.11	全部
建物	高雄市○○區○○段000 ○號（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號，未辦保存登記建物，會測後暫編609建號）	一層：28.93 二層：3.92 三層：3.92 屋頂突出物3.78 合計40.55	全部

附表二:

編號	共有人	應有部分比例
1	揚富開發有限公司	7分之1
2	黃明詳	7分之1
3	黃美麗	7分之1
4	黃勝前	7分之1
5	黃良榮	7分之1
6	黃慧娥	7分之1
7	黃宜雯	7分之1

訴訟費用計算式	
裁判費(新臺幣)	4,960元
合計	4,960元