

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第321號

原告 中天資產管理顧問有限公司

法定代理人 宋尚賢

被告 陳菡如

項陳沙白

陳淑玉

被告 宜光資產有限公司

法定代理人 黃淑宜

被告 優渥資產管理有限公司

法定代理人 榮桂蘭

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有花蓮縣○○市○○段0000地號土地(面積為150平方公尺)及坐落其上同段637建號建物(門牌：花蓮縣○○市○○○街00號，含增建部分)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之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告陳菡如、項陳沙白、陳淑玉、宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前經本院110年度司執字第20442號強制執行事件以新臺幣(下同)684,444元拍得如附表所示花蓮縣○○市○○段0000地號土地(面積為150平方公尺)及坐落其上同段637建號建物(門牌：花蓮縣○○市○○○街00號，含增建

部分)之應有部分比例2/24持分，兩造共有如附表所示之系爭房地為兩層樓房，目前作為住宅使用(現住人即被拍賣人陳宛君)，且僅有單一出入口，單層面積並非寬闊，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，並發揮最高經濟上之利用價值及避免系爭房地法律關係複雜化，爰依民法共有物分割請求權，提起本件訴訟，請求變價拍賣系爭共有物，聲明：兩造共有花蓮縣○○市○○段0000地號土地(面積為150平方公尺)及坐落其上同段637建號建物(門牌：花蓮縣○○市○○○街00號，含增建部分)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。

三、被告陳菡如、項陳沙白、陳淑玉經合法通知後，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述；被告宜光資產有限公司及優渥資產管理有限公司則以：同意原告請求變價分割答辯。

四、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。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823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定(最高法院81年

01 度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照)。

02 (二)原告主張就系爭房地與被告共有如附表所示之房地之事實，
03 業據提出土地及建物謄本、建物彩色相片、地籍圖、本院權
04 利移轉證書為證，足認定為真實。經查，兩造就系爭房地並
05 無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，被告宜光資產有
06 限公司及優渥資產管理有限公司具狀同意原告變價分割，被
07 告陳菡如、項陳沙白、陳淑玉亦未就變價分割方式表示不同
08 意見，本院審酌系爭房地為一兩層樓獨棟房屋，在管理、使
09 用及收益上應為一體，不宜細分，且細分後難達獨立使用之
10 功效，足使其經濟價值受到貶抑。本件系爭房地倘以變價方
11 式分割，經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依
12 應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全
13 體共有人之利益。另參以若准變賣共有物方式為分割時，依
14 民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有
15 依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所
16 拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之
17 行使，取得系爭房地之全部，與前揭以原物分配共有人其中
18 一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系
19 爭房屋完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係趨於一致，
20 而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等情
21 狀，本院認系爭房屋尚不適宜採取原物分配或併用金錢補
22 償，或併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方
23 法，應以變價分割即變賣後以價金分配予各共有人之方法最
24 為妥適，爰判決准許兩造共有系爭房屋應予變價分割，所得
25 價金按兩造如附表所示之應有部分比例為分配。

26 (三)綜上所述，原告依民法共有物分割請求權，請求裁判分割系
27 爭房屋，為有理由，應予准許，並斟酌系爭房屋之上開情
28 事，認原告所提出之方案即變價分割，並將變價後所得價金
29 按兩造如附表所示之應有部分比例分配，核屬正當，應予准
30 許。

31 五、訴訟費用負擔之依據：按共有物分割、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。本件分割共有物之訴係固有必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，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，故本件分割共有物之訴訟費用應由兩造按附表所示各共有人應有部分之比例分擔，並諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
民 事 庭 法 官 沈培錚

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
書 記 官 丁瑞玲

【附表】

土地部分：						
土地坐落					面 積	權利範圍
縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
花蓮縣	花蓮市	民享		1302	150	陳菡如3/6 項陳莎白1/6 陳淑玉1/6 中天資產管理顧問有限公司2/24 宜光資產管理顧問有限公司1/24 優渥資產管理有限公司1/24

建物部分：

編號	建號	建物坐落	建築式樣	建築面積	應有部分比例
		-----	主要建築	(平方公尺)	

		建物門牌	材料及房屋層數	樓層面積合計	附屬建物用途及面積	
1	637	花 蓮 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 0000 地 號 ----- 花 蓮 市 ○ ○ ○ 街 00 號	住家用、 鋼筋混凝土加強磚 造、2層	第一層： 89.23 第二層： 63.6 騎樓： 13.25 合計： 166.08		陳菡如3/6 項陳莎白1/6 陳淑玉1/6 中天資產管理顧問有限公司2/24 宜光資產管理顧問有限公司1/24 優渥資產管理有限公司1/24
1	2623	花 蓮 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 0000 地 號 ----- 花 蓮 市 ○ ○ ○ 街 00 號		合計： 0.0	屋簷(鋼筋水泥造)：8.55 雨 遮 (鋼 架 造)：14.3	陳菡如3/6 項陳莎白1/6 陳淑玉1/6 中天資產管理顧問有限公司2/24 宜光資產管理顧問有限公司1/24 優渥資產管理有限公司1/24