臺灣雲林地方法院民事簡易判決

110年度虎簡字第87號

原　　告　宏大資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳玉如

訴訟代理人　魏光玄律師

複代理人　　莊偉聖

被　　告　鄭婷瑜

訴訟代理人　鄭蔡雪娥

被　　告　正茵資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　方正

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國110年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示土地及如附表二所示建物，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表三「應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件訴訟繫屬中，鄭蔡雪娥就如附表一所示土地（下稱系爭土地）、如附表二所示建物（下稱系爭建物）（下除分稱外，合稱系爭房地）之應有部分各4分之1，均以拍賣為由移轉所有權予被告正茵資產管理顧問有限公司，並於民國110年10月20日辦理所有權移轉登記完畢，有系爭房地第一類登記謄本、雲林縣稅務局虎尾分局110年7月5日雲稅虎字第1101268512號函文所附

房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第21頁至第27頁、第195頁至第199頁、第157頁至第161頁），被告正茵資產管理顧問有限公司除以110年10月22日民事答辯（一）狀具狀陳報上開事項外，並於本院110年12月17日言詞辯論期日同意承當訴訟，應有聲請代鄭蔡雪娥承當訴訟之真意，原告亦已於上開言詞辯論期日明確表示同意，其餘當事人復未為反對之意思表示，則依前揭規定，應予准許，鄭蔡雪娥因之脫離本件訴訟，先予敘明。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限；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；上開規定於簡易訴訟程序適用之，民事訴訟法第255條第1項第4款、第256條、第436條第2項分別定有明文。原告起訴時就系爭建物之門牌號碼載為「雲林縣○○鎮○○路00巷0弄00號」，並主張系爭房地各共有人應有部分比例為原告、鄭蔡雪娥、被告鄭婷瑜、正茵資產管理顧問有限公司各4分之1；嗣查得系爭建物門牌已整編為「雲林縣○○鎮○○路○段000巷00號」，各共有人應有部分於本件訴訟繫屬中並有前揭移轉變動之情形，遂以110年11月10日民事變更訴之聲明暨撤回部分起訴狀聲明如下所示，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：系爭房地為兩造所共有，兩造間就系爭房地之分割無法達成協議，復無不能分割之情形，而系爭房地彼此緊密相連，系爭建物為1層樓加強磚造之平房，為住家目的使用，且僅有單一出入口，應視為一整體而使用，難以割裂分供全部共有人各自使用，況兩造並無任何親屬關係，尚有共有人為管理顧問公司，依常理無法共同使用系爭房地，且系爭土地各共有人應有部分面積甚小，亦不宜細分而貶低價值，無從為原物分割，為使兩造利益最大化，採變價分割，較能發揮系爭房地最高經濟利用價值，爰依民法第823

條第1項、第824條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

㈠被告鄭婷瑜辯以：這個房子原來是其父親過世後留給配偶鄭蔡雪娥及被告鄭婷瑜等子女共有，現在由鄭蔡雪娥大兒子及一名女子同住，有向該名女子收取租金，希望不要賣掉，願意向其他共有人承租或買回持分等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

㈡被告正茵資產管理顧問有限公司表示：同意原告請求等語。

三、本院之判斷：

㈠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；又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。經查，系爭房地由兩造共有，各自應有部分如附表三之應有部分比例欄所示等事實，為兩造所不爭執，並有上開系爭房地登記第一類謄本及房屋稅籍證明書為證，堪信為真實，依本件現有證據資料，足認系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之約定，而兩造就系爭房地分割事宜顯無法達成協議，準此，本件原告起訴請求分割系爭房地，自屬有據，應予准許。

㈡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、以原告分配於各共有人。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，民法第824條第1項、第2項復有明定。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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情

形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。本件系爭建物坐落系爭土地上，為一層樓之加強磚造建物，僅靠林森路一段168巷一側有大門出入口，並無後門得供人通行，左右兩側均與隔壁平房相鄰而無出入口等情，業據本院會同當事人勘查屬實，有本院勘驗筆錄、內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲、現場照片在卷可查（見本院卷第89頁至第94頁），而原告與被告正茵資產管理顧問有限公司均為資產管理顧問公司，兩造復無任何親誼關係，顯難以期待得依現狀共同使用系爭房地；倘為原物分配，參以系爭土地面積僅90.56平方公尺，兩造可分得土地面積顯然過於狹小，不利使用，且坐落其上之系爭建物目前僅有一出入口，業如前述，勢必須依兩造需求另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭房地之經濟價值，足見原物分割之方案顯有困難。另被告鄭婷瑜雖表示有向其他共有人買回持分之意願，惟本件前經由兩造私下協商，就價金未能取得共識乙情，業據原告與被告鄭婷瑜陳明在卷，況於本件訴訟繫屬中，鄭蔡雪娥之應有部分業經拍賣，亦未見被告鄭婷瑜行使優先承買權買回，為免另生金錢補償之糾紛，不宜採取部分共有人受原物分配、部分共有人以金錢補償之分割方式。倘採變價分割，並依兩造應有部分比例分配價金，透過市場自由競爭變價，將使系爭房地市場價值極大化，兩造或其他有法定優先承買權之人，均得依其對系爭房地之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係等因素，評估自身資力後，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，單獨取得共有物之所有權，使共有物發揮最大經濟效益，堪認以變價方式分割，較符合全體共有人之利益。故本院審酌系爭房地面積、現況、經濟效用、兩造利益、當事人意願等一切情狀，認原告主張以變價分割方法，

將系爭房地予以變賣，以消滅兩造共有關係，所得價金由兩造按應有部分比例分配，核屬適當。

四、從而，原告本於共有人之資格，起訴請求變價分割系爭房地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、本判決性質上不適宜為假執行，本院自無依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行之必要，併此敘明。

六、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。原告提起本件訴訟雖有理由，惟原告行使共有物分割請求權，兩造均因此互蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應由兩造依其等應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

虎尾簡易庭　法　官　黃麗文

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　曾鈺仁

附表一：

土地地號	面積（平方公尺）
雲林縣○○鎮○○段000地號	90.56

附表二：

建物建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）
	建物門牌		樓層面積合計

雲林縣○○鎮○○段000○號	雲林縣○○鎮○○段000地號 雲林縣○○鎮○○路○段000巷00號	1層樓加強磚造、住家用	一層：65.57 騎樓：16.49 合計：82.06
無（增建部分）	同上	同上	一層：7.29 合計：7.29 （依本院109年度司執字第1190號、110年度司執字第6512號執行事件測量結果）

附表三：

編號	共有人姓名或名稱	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告宏大資產管理顧問有限公司	4分之1	4分之1
2	被告鄭婷瑜	4分之1	4分之1
3	被告正茵資產管理顧問有限公司	4分之2	4分之2