臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第359號

原　　告　御姿沛國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張聖源

被　　告　邱兆宏

000000000000000000

　　邱宏廷

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之不動產准予變價分割，所得價金按兩造於附表「建物之權利範圍欄」所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表「建物之權利範圍欄」所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告邱宏廷經合法通知，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、實體部分：

一、原告主張：

(一)兩造為附表所示之房屋及其基地共有人（下稱系爭不動產；應有部分比例各如附表之土地、建物權利範圍欄所示），而兩造就系爭不動產並無不能分割之協議，亦無不能分割之情形，復因兩造無法達成分割協議，為此依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割共有物。而系爭不動產現由被告所占有，依系爭不動產之現況難以原物分割，為免其利用價值減損而無以為良好經濟使用，遂請求以變價分割方

式分割系爭不動產，併將售得價金按兩造應有部分比例分配予各共有人。

(二)並聲明：請准兩造共有之系爭不動產准予變價分割，所得價金按共有之應有部分比例分配。

二、被告答辯：

(一)被告邱兆宏：系爭不動產目前係由伊姑姑邱碧雲居住，伊比較希望購買原告就系爭不動產之應有部分比例，但對原告本件主張無意見等語。

(二)被告邱宏廷未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

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。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：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。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年度台上字第16號、89年度台上字第724 號判決意旨參照）。經查，原告主張附表所示之系爭不動產為兩造所共有，應有部分各如土地、建物權利範圍欄所示，且無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，復兩造未能達成分割之協議等情，業據原告提出建物第二類登記謄本、本院民國110年1月25日基院麗109司執清字第15963號不動產權利移轉證書等件為證（頁15至18），並經本院調取系爭不動產之土地、建物查詢資料（頁

33至47）、本院109年度司執字第15963號清償債務強制執行卷宗（按：原告就系爭不動產之應有部分係依上開執行事件拍賣所取得）確認無訛，而被告邱兆宏對原告之主張當庭表示無意見，被告邱宏廷則經合法通知並未到場（按：未參與調解程序，亦未參與言詞辯論程序），復未提出書狀答辯，自堪信原告之主張為真實。可知，原告就系爭不動產對其餘共有人即被告為分割共有物之請求，揆諸前開說明，即無不合，應予准許。又本院審酌系爭不動產位於5層樓之公寓建築內（按：本院109年度司執字第15963號卷頁7、8；本院卷頁47），乃屬公寓大廈之某一獨立區分所有權客體，併斟酌系爭不動產之結構、外觀各節，殊難採用原物分割方式，否則各共有人僅能分得結構遭破壞且可能全無出入門戶、面積甚微之不完整建物，影響所及，不僅有害於系爭不動產之整體價值，並有難以作為通常使用之虞，導致分割後之建物嚴重欠缺經濟上之利用價值，堪認採原物分割之方法顯有困難。又以變價方式分割，經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益，且參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有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行使，取得系爭不動產之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭不動產完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，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狀，本院認系爭不動產尚不適宜採取原物分配或併用金錢補償，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為妥適，爰判決兩造共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金按附表「建物之權利範圍欄」所示之應有部分比例分配（按：亦即平分）。

(二)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定之共有物分割請求權，請求變價分割，本院斟酌系爭不動產之上開情事，認原告所提出之方案即變價分割，將變價後所得價金按兩造於附表「建物之權利範圍欄」所示應有部分比例分配，核屬正當，應予准許。

(三)末按共有物分割、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「建物之權利範圍欄」所示各共有人應有部分之比例分擔（按：亦即平分），並諭知如主文第2項所示。

四、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80條之1、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事庭　法　官　曹庭毓

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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　黃婉晴

01

附表：110年度訴字第359號								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	基隆市	中山區	德育段		0000-0000	建	360.26	原告：30分之1 被告邱兆宏：30分之1 被告邱宏廷：30分之1

02

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	主要建築材料	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				層數、層次及面積	附屬建物用途及面積	
1	00000-000	基隆市○○區○○ 段 000000000 地號 ---------- 文化路201號3樓	鋼筋混凝土造	層次：4層 層數：5層 層次面積：118.57 總面積：118.57	陽台：10.46	原告：3分之1 被告邱兆宏：3分之1 被告邱宏廷：3分之1