臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第428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　曾凡梅

　　彭秀英

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111 年6 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變賣，所得價金由兩造依附表二所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告均經合法通知，無正當理由而皆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，先予敘明。

二、原告主張：緣原告於民國110 年2 月24日，在臺灣屏東地方法院109 年度司執亥字第22251 號強制執行事件（下爭系爭執行事件）中，以新臺幣（下同）565,000 元標得如附表一所示土地及建物（下稱系爭土地、建物，合稱系爭房地）（原告取得應有部分比例亦如附表一所示），並於同年5 月4 日取得不動產權利移轉證書，故原告即與被告共有系爭房地，兩造應有部分比例如附表一所示；又系爭房地無依使用目的或契約不得分割之情形，亦無不為分割之限制，兩造復未能就分割方法達成協議，原告自得請求分割系爭房地。而系爭建物為11層樓鋼筋混凝土造建築之6 樓，僅單一出入口，性質上無法現物分割，現由被告居住使用，然兩造間無任何親屬關係及信任基礎可言，若共同生活實有害兩造間日常生活隱私，況被告於系爭執行事件程序時均未主張共有人

優先購買權，顯見被告應無意願或無資力購買，是本件不宜採取將系爭房地全部分配於兩造其中一方之分割方式，俾免補償金滋生糾紛，故採變價分割較符合公平原則而發揮經濟效用、兼顧公共利益及符合雙方權益。為此，爰依民法第823 條及第824 條第2 項等規定提起本訴等語，並聲明：請准兩造共有之系爭房地變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配。

三、被告均經合法通知，無正當理由而皆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

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；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項分別定有明文。經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍各如附表一所示等節，有系爭房地之登記謄本附卷可稽（見本院雄司調卷第25至45、65頁）。又系爭房地無因物之使用目的不能分割或訂有不分割協議之情事，業據原告陳明在卷（見本院訴字卷第23頁），被告則未提出書狀作任何聲明或陳述，另兩造對系爭房地之具體分割事宜未能達成協議，亦有原告提出之存證信函為憑（見本院雄司調卷第55至56頁），揆諸上開規定，本件原告訴請裁判分割系爭房地，即洵屬有據。

㈡次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人之意願、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69年度台上字第3100號、87年度台上字第1402號判決意旨參照）。是法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，為適當之分配，且以維

持全體共有人之公平為其判斷基準。本院審酌系爭建物坐落於系爭土地上，為11層樓鋼筋混凝土造建築之6 樓，此有系爭土地地籍圖謄本、系爭建物複丈（勘測）結果圖、本院不動產權利移轉證書附表記載資料、系爭房地外觀現況照片（見本院雄司調卷第47至49、53至54、67頁）及前揭系爭建物登記謄本存卷可考，而系爭建物僅單一出入口，若採原物分割，兩造勢必面臨如何重新配置使用、如何進出之爭議，況原告係經由法院拍賣取得系爭房地之應有部分，與被告間並無親屬關係或信任基礎，如兩造需共有系爭房地，徒使兩造法律關係複雜化，足證系爭房地以原物分割方式予以分配，並非對全體共有人最有利益之結果；又若將系爭房地全部分配予兩造其中一方，由另一方以價金補償固為可考慮之分割方法，惟原告既係請求變價分割，足徵原告並無意願單獨承受系爭房地之全部並以金錢找補他造，被告則自始至終未表示意見以供本院參酌，且因原告係經法院拍賣程序取得對系爭房地之應有部分，被告苟有資力及意願，則其於系爭執行事件程序中即可行使共有人優先承買權，然被告經本院執行處依法通知後仍未表示願意優先承買；復酌以系爭房地嗣後變賣時，兩造仍得視斯時系爭房地之使用狀況、自身之經濟能力、財務調度狀況等，再決定是否參加競標或行使共有人優先承買權，此實更具彈性，故本院斟酌當事人之意願、系爭房地現狀、原物分割困難、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，認本件應採變價分割之方式，將變價所得由兩造依持分比例即各3 分之1 分配，較為適當公平。

五、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項前段規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭房地，洵屬有據，爰審酌共有人之意願及公平性、共有物之現況、原物分割及變價分割之利弊，定如主文第1 項所示之分割方法。

六、末按因分割共有物而涉訟，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。本件兩造係因分割系爭房地無法達成協議而涉訟，所為之訴訟行為均為維護自身權益，本件訴訟費用應按兩造之應有部分比例負擔始符公平，爰依民事訴訟法第80條之1 ，判決訴訟費用之分擔如主文第2 項所示。

七、據上論結，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 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

民事第四庭　法　官　王宗羿

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日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　陳仙宜

附表一：

共　有　人 姓　　名	高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分	高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分	高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分	高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分	高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分	高雄市○○區○○段00000○號建物應有部分
曾凡梅	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	1/3
彭秀英	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	1/3
揚富開發有限公司	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	8/12188	1/3

附表二：

共　有　人 姓　　名	應有部分比例
曾凡梅	3 分之1
彭秀英	3 分之1
揚富開發有限公司	3 分之1