

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1408號

原告 曾榮俊  
訴訟代理人 劉伊靜  
被告 邱冠豪

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表1所示土地暨建物准予變價分割，所得價金按兩造如附表2所示應有部分比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表2所示應有部分比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造為附表1所示房地（下稱系爭房地）之共有人，應有部分各2分之1。又系爭房地為兩造共有，兩造就系爭房地並無依法令或協議不能分割之情事，考量系爭房地為4層樓透天厝建物，僅有一個出入門戶，客觀上難以原物分割，請求變價分割等語，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：如主文所示。
- 二、被告則以：系爭房地係被告居住處所，而為被告生活上所不可或缺，原告請求以變價分割顯有權利濫用之嫌，且未免系爭房地變價後由第三人取得，致被告及其家人流離失所，請求以原物分割，並將系爭房地分歸由被告取得，被告願以新臺幣（下同）2,000,100元之金額補償原告等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。
- 三、兩造不爭執事項（本院卷第48-49、201-202頁）
  - (一)系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1。
  - (二)兩造就系爭房地無不能分割之約定。
  - (三)系爭房地所有權變更之過程如下：
    - 1.原告在108年11月7日因拍賣而取系爭房地原共有人邱龍圍之應有部分2分之1，兩造成為系爭房地共有人。

01 2. 原告於109年間對被告提起分割共有物訴訟，嗣經本院以109  
02 年度訴字第595號判決系爭房地分歸被告所有，被告應補償  
03 原告2,300,100元（下稱系爭前案）。

04 3. 系爭前案判決確定後，因被告未給付上開補償款，原告遂持  
05 該案確定判決為執行名義，向本院聲請對被告為強制執行，  
06 請求拍賣被告所有系爭房地之應有部分2分之1，經本院以  
07 110年度司執字105434號受理（下稱系爭執行程序），並進  
08 行拍賣，原告以債權（即上開補償款）作價，而拍定被告之  
09 應有部分2分之1，但系爭前案確定判決是將系爭房地分歸予  
10 被告所有，因此被告取得系爭房地權利範圍全部（應有部分  
11 為1分之1），系爭執行程序拍賣標的物為被告所有系爭房屋  
12 應有部分2分之1，並以拍賣所得做為清償原告上開補償款，  
13 其後於108年4月28日原告因拍賣，再次取得系爭房地應有部  
14 分2分之1，兩造就系爭房地再次成為共有人，應有部分各2  
15 分之1。

16 4. 兩造均不爭執系爭前案判決對本件無既判力。

#### 17 四、兩造爭點

18 系爭房地之分割方法為何？

#### 19 五、本院之判斷

20 (一)按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應  
21 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體  
22 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  
23 方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上  
24 字第600號判決意旨參照）。

25 (二)被告請求以原物分割，並將系爭房地分歸予被告，且願以  
26 2,000,100元補償原告等語（本院卷第57-59頁），而原告主  
27 張系爭房地應予變價分割，縱以原物分割，被告補償之金額  
28 不但低於系爭前案，亦低於本院拍賣相同地區之標的物價格  
29 等語，嗣被告聲請將系爭房地送社團法人高雄市建築師公會  
30 鑑定系爭房地之價值，惟因被告無力繳納鑑定費而未進行鑑  
31 定（本院卷第99、177頁），被告亦未聲請送其他鑑定機構

01 鑑定，且原告亦不同意墊付費用（本院卷第193頁），顯見  
02 被告是否可支付補償款，顯有疑慮；再參以兩造於系爭前案  
03 係以原物分割並系爭房地分歸被告所有，被告須補償原告，  
04 但被告卻無力支付補償款予原告，本件被告既已無法支付鑑  
05 定費用，自難以期待被告有能力支付原告補償費，若再次以  
06 原物分割且分歸被告所有，屆時兩造又如同系爭前案一般，  
07 再次於強制執行程序中，拍賣被告之應有部分2分之1，除由  
08 被告行使優先購買權買回外，若由原告拍得或第三人拍得，  
09 將使兩造再次成為共有人，或拍定人與被告成為共有人，再  
10 次訴請分割共有物，而使共有人陷於訴訟循環中，而無法解  
11 決兩造紛爭，損害共有人之利益；況就建築結構上而言，系  
12 爭房地已難以經由結構上區隔進行分割，而就使用收益而  
13 言，系爭房地需合一整體為使用，始能發揮最大經濟效用，  
14 參考前開說明，本院考量共有人即兩造之利益、系爭房地之  
15 經濟效益，認本件以原物分割是否適當，尚有疑慮；反之，  
16 若以變價分割，將可透過市場良性公平競價結果，使各共有  
17 人能受分配之金額增加，反較有利於各共有人，倘共有人有  
18 意承買，仍得藉由於變賣程序中行使優先購買權達成目的，  
19 可兼顧系爭房地經濟價值及全體共有人權益，故認系爭房地  
20 應以變價分割，並將變價所得價金按兩造如附表2所示所示  
21 應有部分之比例分配，應屬適當。

22 六、另分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原  
23 告訴請分割系爭房地雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定  
24 所不得不然，本件分割結果，兩造均蒙其利，訴訟費用之負  
25 擔依附表2所示兩造就系爭房地應有部分比例負擔，爰依民  
26 事訴訟法第80條之1、第85條第1項前段規定，職權酌定訴訟  
27 費用負擔如主文第2項所示。

28 七、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊防禦方法及所提證  
29 據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，自無逐一  
30 詳予論駁之必要，附此敘明。

31 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、

01 第85條第1項，判決如主文。  
02 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
03 民事第五庭法官 賴寶合

04 以上正本係照原本作成。  
05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判  
07 費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
09 書記官 何秀玲

10 附表1

11 土地	高雄市○○區○○段0000000地號土地（面積88平方公尺，權利範圍1分之1）。
建物	高雄市○○區○○段0000○號建物（含未保存登記建物）即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄00號房屋（權利範圍1分之1）。

12 附表2

13 土地	兩造就附表1所示土地之應有部分各2分之1。
建物	兩造就附表2所示建物（含未保存登記建物）之應有部分各2分之1。