

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1226號

原告 蔡慶勇

被告 張世勳

林幸子

周明宗

上一人

訴訟代理人 涂成樞律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金依附表二應有部分欄所示之比例分配於各共有人。

二、訴訟費用由兩造依附表二應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告張世勳、林幸子經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核並無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：新北市○○區○○段000地號土地（下稱113地號土地）及其上永和區永利段451建號建物（門牌地址：新北市○○區○○路00巷00號；下稱451建號房屋）等如附表一所示之不動產（下共稱本件不動產）為兩造所共有，應有部分如附表二應有部分欄所示，且本件不動產並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，又451建號房屋面積甚小，若原物分割顯有分配困難，故請求法院將本件不動產變價分割，並按應有部分比例分配價金。爰依民法第823條第1項前段、第824條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：本件不

動產應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

二、被告之抗辯：

(一)、被告周明宗以：願意以原告取得本件不動產之價格買回本件不動產等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)、被告張世勳、林幸子則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

(一)、兩造為451建號房屋的共有人，權利範圍為全部，原告應有部分為1/300；被告張世勳應有部分為99/300、被告周明宗、林幸子應有部分各為1/3。

(二)、兩造為113地號土地的共有人，權利範圍為1/4，原告應有部分為1/300，被告張世勳應有部分為99/300、被告周明宗、林幸子應有部分各為1/3。

(三)、兩造就本件不動產無不得分割之約定。

四、本院之判斷：

(一)、原告得訴請分割本件不動產：

1、按民法第823條第1項規定：「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。」

2、查本件不動產之所有權為兩造所共有，渠等之應有部分如附表二所示，兩造間就本件不動產並無不得分割之約定，又因部分被告未到庭，兩造難以協定分割，佐以本件不動產均無法定或經主管機關以合法命令限制不能分割之情事，亦無依其使用目的不能分割之情形，故本件原告基於本件不動產共有人之法律地位，請求本院准為本件不動產之分割，於法有據。

(二)、本件不動產應變價分割：

1、按民法第824條第1項、第2項第2款本文規定：「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，以原物分配於各共有人；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。」又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。

2、經查，原告就本件不動產主張變價分割，兩造既然無法協議分割方法，本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。而451建號房屋係坐落於113地號土地上之四層樓公寓之1樓，性質上難以分割為一部獨立使用，以變價分割方式應最符合全體共有人之權益。從而，本院審酌前揭一切情事，認依共有人之意願、本件不動產之性質，認本件不動產應以變價分割為適當。則原告主張變價分割本件不動產之所有權，而以價金分配予附表二所示各共有人之分割方式，應屬可採。

五、綜上所述，本院審酌兩造共有本件不動產之利用現況及兩造之經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認本件不動產以如主文第1項所示之方式分割，最能謀得各共有人間就本件不動產之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰諭知分割方法如主文第1項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：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。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，本件不動產既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均因本件不動產之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰依判決如主文第2項所示。

中華民國 113 年 2 月 2 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 沈 易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，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（須附繕本）。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 113 年 2 月 2 日
書記官 吳婕歆

附表一：

編號	項目	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號土地	1/4
2	新北市○○區○○段000○號建物	全部

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	蔡慶勇	1/300
2	張世勳	99/300
3	林幸子	1/3
4	周明宗	1/3
	合計	1/1