臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第843號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　方正

被　　告　林沂蓁

　　林淑萍

000000000000000000

法定代理人　廖耀俊

被　　告　林玟利

000000000000000000

　　林廷瑀　　原住新竹縣○○鄉○○村○○00○00號

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年7月14日辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示之不動產，應予變價分割，並就賣得價金，由兩造按應有部分各五分之一之比例予以分配。

訴訟費用由被告各負擔五分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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、實體方面：

一、原告主張：如附表所示之系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表所示。系爭房地，並無依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契約，惟兩造無法就分割方法達成分割協議。又系爭房地屬區分所有建物，人員進出共用唯一大門，上下樓層亦運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，不能與基地分離而單獨存在，是在使用收益

上，無論土地抑或建物以原物分割顯有困難，並違反土地不細分原則、背離建物使用設計、且破壞建物結構，故認系爭房地以原物分配顯有困難，爰依民法第824條之規定，請求變價分割系爭房地，所得價金按共有人間應有部分比例分配，並聲明：如主文所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、原告依本院108年度司執字第19695號清償借款強制執行事件拍賣取得如附表所示系爭土地應有部分20分之1 、系爭房屋應有部分5分之1；系爭房地目前為兩造所共有，並無因法令限制不許分割，且無因使用目的有不能分割情形，兩造亦未訂有不能分割之協議等情，業據原告提出土地及建物登記第三類謄本、新竹市稅務局房屋稅籍證明書等為證（見本院竹簡調卷第15頁至第25頁），並經本院依職權調取本院108年度司執字第19695號清償借款強制執行案卷核閱無訛。而被告經合法通知，並未到庭陳述，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認為真實。

㈡、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，民法第823條第1項定有明文。查系爭房地依法令或物之使用目的既無不能分割之限制，而兩造間亦未訂有不為分割之協議等情，則原告起訴請求分割共有物，自屬於法有據，所訴應予准許。

㈢、次按共有物之分割，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項定有明文。又按分割共有物，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號判決參照）。

㈣、經查，系爭房屋門牌號碼為新竹市○○路00巷0弄0號2樓，建物謄本登記為住家用加強磚造、四層樓之第二層；外觀裝設有防盜鐵窗，與其他建物共有人共用一出入口及樓梯，有原告提出之建物登記謄本及現址拍攝照片可參（見本院竹簡調卷第15至17頁、第35頁）。本院民事執行處於108年7月4日至現場進行查封時，查得無增建情形，大門深鎖、無人回應，外部鐵門鎖著，內門開啟，可看見屋內狀況，經債權人問門無人回應，隔壁鄰居（1號2樓）稱債務人已多年未居住於此，目前無人居住，無特殊交易情事等情，此經本院調取本院108年度司執字第19695號執行卷宗核閱查封筆錄、鑑價報告無訛。本院審酌系爭房屋對外僅有一個單一獨立出入口，其內亦僅設置一個樓梯可抵達各樓層，多年亦無人居住其內，是倘將系爭房屋依兩造應有部分比例原物分割為5等份，將有損系爭房屋之完整性，勢必破壞原建物之結構，抑且原物分割後，兩造均將無各自獨立之門戶可對外出入，致無法發揮該建物經濟上之利用價值，是系爭房屋實有難以原物分割之情形。如採行變價分割之方式，共有人可透過出賣方式將系爭房地出售，俾以提高系爭房地之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭房地之完整，增進系爭房地之使用利益，而符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有利。再者，倘透過變賣方式分割，兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，復斟酌系爭房屋之型態、使用情形、經濟價值、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭房地應採行變價分割之方式分割，並將

價金按兩造應有部分各5分之1之比例予以分配為適當。況參酌民法第824條第7項之規定，已增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲取得系爭房地繼續利用，或認其對系爭房地係有特殊情感等情，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，併此敘明。是以，本院審酌上情，認兩造就系爭房地所有權應以變價分割，並將價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當，爰判決如主文第1項所示。

㈤、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。本件兩造就分割系爭房地未達成協議而涉訟，原告起訴雖於法有據，惟共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認兩造均因分割共有物而蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應以兩造共有人應有部分比例即各5分之1分擔之，方不致失衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

四、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

民事第一庭　審判長法　官　楊明箴

法　官　張百見

法　官　李宇璿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後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　　110　　年　　8　　月　　2　　日

書記官　王恬如