臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第189號

原　　告　得理資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊仁宏

訴訟代理人　朱建忠

　　林秀惠

被　　告　林焜雄

　　林雪華

　　林漢楨

　　林漢賢

　　林漢杰

　　林漢鈞

　　林炯棻

　　林炯倫

　　林炯民

　　林炯瑞

　　蔡勤

　　林維明

　　林維盛

　　林淑慧

000000000000000000

　　余浩銓

　　余麗琳

　　余玉貞

000000000000000000

　　林余美霞

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如本判決附表編號（A）、（B）、（C）、（D）、

（E）所示之五筆不動產，均應予變價分割，所得價金按各該欄位所示之原應有部分比例予以分配。

訴訟費用新臺幣參萬壹仟玖佰捌拾柒元，由兩造各按本判決附表（F）欄位所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告18人均經合法通知，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，依同法第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有如本判決附表編號（A）、（B）、（C）、（D）、（E）欄位所示之5筆不動產（合併簡稱：系爭不動產），無使用目的不能分割或契約訂有不能分割期限之約定，且最適當之分割方案為變價分割，爰依民法第823條、第824條第2項規定，訴請裁判變價分割，聲明如主文第1項所示。

三、被告18人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何之聲明或陳述。

四、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，系爭不動產為兩造共有，各不動產之登記狀況（含應有部分、土地使用分區與類別、建物坐落土地、層數、建材與用途、不動產面積），悉如本判決附表所示且無他項權利登記，並有土地地籍圖謄本在卷（見本院卷一第65、68頁），原告對系爭不動產之權利範圍35分之6來自訴外人林雪煌，而訴外人林雪煌先前則與本件被告18人（合計共19人，1＋18＝19）於本院108年5月17日108年度家繼訴字第10號確定判決，繼承被繼承人林條、林余鸞英所遺之系爭不動產，業已依應繼分比例分割維持分別共有（見本院地政資料卷第38～47頁判決與確定證明書），且經新竹市地政事務所108年8月7日空白字第163860號收件登記完成（見本院地政資料卷第31～37頁），其後由林雪煌監護人吳培勳代為處分系爭不動產之權

利範圍35分之6（見本院地政資料卷第18～21頁本院110年5月21日110年度監宣字第81號民事裁定），因此由原告買賣取得（見本院地政資料卷第2～17頁新竹市地政事務所110年7月7日空白字第184980號收件登記資料），本件查無法令、物之使用目的不能分割，兩造亦無契約訂有不分割期限，而被告18人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認以上事實為真實，則原告訴請裁判分割系爭不動產，依前揭規定，自無不合，應予准許。

五、次按，分割之方法不能協議決定，或於協議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，命為下列分配：一、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。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。以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項分別定有明文。又，定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割，最高法院96年度台上字第108號判決意旨參見。查，系爭不動產若採原物分割，將使兩造可取得之面積過小，且在建物方面勢必破壞建物完整性，無法發揮系爭不動產利用價值，對兩造均屬不利；若採原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，不僅仍有前述原物分割之問題，且受原物分配之共有人未必有資力以金錢補償其他共有人；若採全部變價，因系爭不動產坐落鄰近於新竹市著名之城隍廟，屬市中心地區，業據本

院履勘現場，製作勘驗筆錄（含草圖），並拍攝現場照片在卷（見本院卷二第5～23頁），堪認生活機能良好，於自由市場競爭下，採行變價分割可使不動產之市場價值極大化，對於兩造而言，俱屬有利，併參民法第824條第7項：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，賦予共有人有依相同條件優先承買之權，使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，兼顧共有人對共有物之特殊感情。綜合以上各情，本院審酌系爭不動產之狀況暨兩造之利益，認分割方法應以全部變價分割，並就賣得價金由兩造按原應有部分比例予以分配，較為適當，爰判決如主文第1項所示。

六、訴訟費用之負擔：分割共有物之訴，本質上兩造本可互換地位，本件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，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依分割前之應有部分比例分擔，較為公允。本件訴訟標的價額新臺幣（下同）312萬2,486元（參本院111年8月5日110年度補字第754號裁定及本院卷一第44～46頁房屋稅籍證明書，3,103,817＋（5,900＋52,600＋50,400）×6÷35＝3,122,486。小數點以下，4捨5入），應徵收第一審起訴裁判費3萬1,987元，已由原告預納（收據乙紙見本院卷一第3頁反面），又於本件訴訟程序進行中，未發生其他費用，爰此定訴訟費用負擔之比例，如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　17　　日

民事庭　　法　官　周美玲

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，應按他造人數添具繕本，且請求分割共有物事件上訴時，其訴訟標的價額及上訴利益額，均應以原告起訴時因分割所受利益之客觀價額為準，不因被告或原告提起上訴而有所歧異（最高法院94年

度台抗字第146號裁定意旨參見），故應按訴訟標的價額312萬2,486元計徵，即第二審應繳納之上訴裁判費為新臺幣4萬7,980元元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　楊　霽

附表：