臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1698號

原　　告　陳建男
訴訟代理人　陳俊廷律師
被　　告　劉楊寶蓮
000000000000000000
　　楊佳雯
共　　同
訴訟代理人　王秀華
被　　告　楊金
　　楊寶霞
　　楊錦雲
000000000000000000
　　翁楊寶玉
　　楊國治
　　楊鎮龍
　　楊志堅
　　楊佳穎

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示不動產應予變賣，所得價金由兩造按附表二「權利範圍」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告楊寶霞、楊志堅（下與其他被告合稱被告，分各稱其姓名）經合法通知無正當理由，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：如附表一所示不動產（下合稱系爭不動產）為兩造共有，應有部分如附表二「權利範圍」欄所示。系爭不動產無因物之使用目的不能分割之情形，且共有人間亦無不分割之約定，惟被告無法全部到場，致分割之方法不能協議決定，是伊自得依民法第823條等規定，請求裁判分割系爭不動產。又系爭不動產為兩層樓房屋，僅有單一出入口，其性質無法以原物分配，是應將系爭不動產全部變賣等語。

二、除楊寶霞、楊志堅以外之被告則以：部分共有人已委託仲介出售，是希望可協調將系爭不動產全部委託仲介處理，不要由法院變價分割等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。楊寶霞、楊志堅則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

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；共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為適當之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查兩造為系爭不動產之共有人，應有部分如附表二「權利範圍」欄所示，有系爭不動產登記謄本在卷可參（見士司調卷第42至48頁）。且系爭不動產依其使用目的，無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定等情，並為到場之兩造所不爭執，應可信為真實。是原告依上開規定，自得請求分割系爭不動產。

㈡次按共有物若命以原物分配於各共有人或部分共有人，顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，此觀民法第824條第2項規定自明。準此，法院裁判分割共有物，符於原物分配顯有困難時，自得將共有物變賣，以價金分配於各共有人，以維護共有物之經濟效用，及兼顧共有人之利益與實質公平。且定共有物分割之方法，應斟酌共有物之性質、價格、使用情形、利用效益，及共有人之意願、利害關係、全體利益等為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，系爭不

動產僅有單一出入口，依兩造人數及應有部分，實不可能為原物之分割，是應認系爭不動產以原物分配顯有困難。又系爭不動產若採變價分割，可徹底消滅共有，發揮系爭不動產整體之經濟效益，並兼顧共有人之利益；另透過市場之良性競價，亦可使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，並可主張優先承買權以取得系爭不動產，對全體共有人應屬公允，且顯較符合經濟及公平原則，是本件應採變價分割最為適當。

㈢到場之被告雖以：部分共有人已委託仲介出售，是希望可協調將系爭不動產全部委託仲介處理，不要由法院變價分割云云。然其等出售系爭不動產，仍係屬以消滅共有關係獲得較高分配價金為目的，與本件分割共有物訴訟之進行，及本件應採取何分割方法等事項，並無扞格。而本件除原告外，並無其他共有人提出任何之分割方案，是被告抗辯不應由法院裁判變價分割云云，自無可採。

㈣從而，本院斟酌共有人之意願、系爭不動產之性質、分割後之經濟效用及共有人之利益等情形，公平裁量，就系爭不動產定分割方法如主文第1項所示。

四末按因分割共有物事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，乃由本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，是本院認訴訟費用應由兩造按原應有部分比例負擔，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

五訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　王沛雷

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，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　邱筱菱

附表一：

臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍全部）暨其上同段320建號建物（權利範圍全部；即門牌號碼同區迪化街2段123號房屋）。

附表二：

姓名	權利範圍
陳建男	1/9
楊金	1/9
楊寶霞	1/9
楊錦雲	1/9
劉楊寶蓮	1/9
翁楊寶玉	1/9
楊國治	1/18
楊鎮龍	1/18
楊志堅	1/9
楊佳穎	1/18
楊佳雯	1/18