臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第848號

原　　告　松燁有限公司
000000000000000000
法定代理人　鍾宏奇
訴訟代理人　林更穎律師
複　代理人　陳紀雅律師
被　　告　蘇文賢
　　蘇慶宗
共　　同
訴訟代理人　蘇美玉
被　　告　蘇育珣
000000000000000000
000000000000000000
　　蘇子仁
000000000000000000
　　蘇永富

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之不動產，准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

本件被告蘇育珣、蘇永富經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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：原告於民國111年6月22日經由本院拍賣程序，以新臺幣（下同）125萬9,000元標得如附表一所示編號1、2之

土地（下分稱編號1、2土地，合稱系爭土地）及編號3之建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），權利範圍均各24分之5，而與被告就系爭不動產按如附表二所示應有部分比例共有。系爭不動產並未訂有不分割期限，亦無因物之使用目的不能分割，伊自得隨時請求分割，又兩造就分割方法不能達成協議，查系爭建物為透天厝型態，依共有人之人數為原物分割有事實上困難，亦難期公平合理分割，又系爭建物坐落在系爭土地上，為促進系爭土地利用及增加系爭建物價值，應以變價方式分割，並按應有部分比例分配價金為適當。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段規定，請求准予變價分割等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：不同意變價分割系爭不動產，然有意願價購原告之應有部分，惟原告所出價金過高，尚努力籌措中等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

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，民法第823條第1項定有明文。查原告於111年6月22日經由本院拍賣程序，取得系爭不動產所有權，權利範圍各24分之5，而與被告共有系爭不動產，應有部分如附表二所示等情，有系爭不動產之建物所有權狀、土地所有權狀、本院111年9月14日士院錫110司執莊74576字第1110315612號不動產權利移轉證書及土地、建物登記謄本可稽（見本院111年度湖司調字第245號卷《下稱湖司調卷》第31至38、43至48頁及本院限制閱覽卷），應堪認定。查無系爭不動產因使用目的有不能分割及經兩造訂有不分割期限之情形，又兩造無法就分割方法達成協議（見湖司調卷第97頁）。則原告訴請分割系爭不動產，應屬有據。

㈡、次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效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。以原物為分配時，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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第824條第2、3、4、5項定有明文。另按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。而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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭建物為二層樓之磚造之透天厝型態建物，為兩造所是認，若依兩造共有人數之應有部分比例為原物分割，除使用上將造成困難，且將恐減損系爭建物之整體價值，對兩造應屬不利益，又編號2土地為系爭建物基地，亦不宜為原物分割，再編號1土地面積僅44.88平方公尺，惟緊鄰編號2土地，可與編號2土地相合為尚屬方正地形，有建物及土地登記謄本、地籍圖可按，如為同一人所有，應可共同為利用，亦不宜逕自為原物分割；而原告就系爭不動產之分割方式，已表達希採變價並按應有部分比例分受價金行之，被告雖表達希價購原告應有部分，然表示並無資力，亦未提出其他合宜妥適之分割方案；再查變價分割可適當反應市場價格，共有人亦得衡量自身資力為優先承買權之行使，應不失為本件消滅兩造就系爭不動產共有關係之可行方式。本院經綜合審酌前情，爰採行原告之主張，就兩造共有之系爭不動產予以變價分割，將價金按

兩造如附表二所示應有部分比例為分配，並判決如主文第1項所示。

四、按因共有物分割、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有所不同，故原告請求分割共有物雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，本院認以共有人全體各按附表二比例負擔，方屬事理之平，爰諭知訴訟費用之負擔比例如主文第2項所示。

五、據上論結，原告之訴為有理由，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　　112　　年　　9　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　劉瓊雯

以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　　112　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　劉淑慧

附表一

編號	不動產標示	面積（平方公尺）	權利範圍
1	新北市○○區○○段0000地號土地	44.88	全部
2	新北市○○區○○段0000地號土地	127.12	全部
3	新北市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：新北市○○區○	266.48	全部

	◯路0段000巷00號）		

附表二

編號	稱謂	當事人	應有部分比例
1	原告	松燁有限公司	24分之5
2	被告	蘇育珣	12分之1
3	被告	蘇子仁	24分之3
4	被告	蘇永富	6分之1
5	被告	蘇文賢	24分之5
6	被告	蘇慶宗	24分之5