

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第448號

原告 鍾天蓉

訴訟代理人 吳宗華律師

被告 關山鎰

訴訟代理人 關山忠

被告 姜春蘭

關山柳

關山東

關阿美

關立哲

關立祥

關心怡

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍四分之一）及其上同小段五二一建號建物（權利範圍全部）應予變賣，所得價金由兩造按附表所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告關山柳、關山東、關阿美、關立哲、關立祥、關心怡經合法通知無正當理由，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：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權

利範圍1/4)及其上同小段521建號建物(權利範圍全部,下合稱系爭房地)為兩造共有,應有部分(權利範圍)比例如附表所示。系爭房地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,請求裁判分割系爭房地。又系爭房地共有人高達8人,難以原物分割,故採變價分割以消解共有關係,應屬公允適當等語。並聲明如主文第1項所示。

二、被告闕山鎰、姜春蘭則以:系爭房地業經本院判決分割為分別共有,不能再為第二次判決分割。又原告應有部分係向訴外人闕山毓、闕建福、闕建昇購買,本可自由買賣,無再分割之必要,且闕山鎰當初有優先購買權,其等買賣時未通知其他共有人,是原告應提出當初價買金額,共有人願意同價買回,不同意分割等語,資為抗辯。並聲明:原告之訴駁回。其餘被告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:

(一)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。查兩造為系爭房地之共有人,應有部分如附表「應有部分比例」欄所示,有系爭房地登記謄本在卷可參(見本院卷第94-102頁)。再者,系爭房地依其使用目的,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,為到場之兩造所不爭執,可信為真。是原告依上開規定,自得請求分割系爭房地。

(二)闕山鎰、姜春蘭辯稱:系爭房地業經本院判決分割為分別共有,不能再為第二次判決分割云云。然按民事訴訟法上所謂一事不再理之原則,乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。而其所謂同一事件,必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求,若三者有一不同,即不得謂為同一事件,自不受確定判決之拘束。經查,前案確定判決係因被繼承人死亡後留有系爭房地,始依民法第1164條規定,起訴請求分割遺產所為(見本院卷第154頁);而本案為共有人依民法第823條規定向法院所

01 為裁判分割共有物之請求。一為繼承人就被繼承人遺產請求整
02 體分割，以消滅共同共有關係為訴訟標的；一為共有物之共有
03 人就特定共有財產請求分割，以求消滅就特定共有物之分別共
04 有關係為訴訟標的，兩者訴訟標的法律關係並不相同，非同一
05 事件，自無重複起訴請求分割系爭房地之問題。

06 (三)闕山鎰、姜春蘭雖又辯稱：本件原告可自由處分其應有部分，
07 不能請求分割云云。然應有部分本有表彰共有人對共有物之法
08 律上所得享有之權益價值，而單獨處分應有部分，與整體變價
09 之市場價值，顯然不同，要不能以分別共有得自由處分應有部
10 分，即限制其請求裁判分割以終止共有關係，終局取得其對共
11 有物所得享有權益價值之權利。

12 (四)次按，共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
13 人之請求，命為適當之分配，且共有物若命以原物分配於各共
14 有人或部分共有人，顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
15 於各共有人，此觀民法第824條規定自明。準此，法院裁判分
16 割共有物，符於原物分配顯有困難時，自得將共有物變賣，以
17 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
18 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
19 之性質、價格、使用情形、利用效益、分割後各部分之經濟價
20 值，及共有人之意願、利害關係、全體利益等為適當之分割。
21 本院審酌系爭房地屬於一四層樓房其中一層區分所有建物，與
22 其他樓層僅有一出入口（見本院卷第66頁），無從再依各共有
23 人應有部分比例分配原物予各共有人，且該屋齡已高，目前已
24 屬於等待都市更新之老舊建築，共有人亦無居住其內者，其不
25 動產價值集中於區分所有之土地之上，房屋本身價值不高。是
26 本件若採變價分割，可徹底消滅共有；另透過市場之良性競
27 價，亦可使系爭房地之市場價值極大化，共有人若真對於系爭
28 房地有使用必要者，並可主張優先承買權以取得系爭房地，對
29 全體共有人應屬公允。闕山鎰、姜春蘭雖不同意原告所提變價
30 分割方案，惟並未提出其他合法之分割方案。僅提出其等願意
31 以原告取得之成本價購原告應有部分，然價購即屬一般不動產

買賣行為，需出賣人同意始能成立買賣契約。原告對此已表示不同意出售其應有部分，是此等方式，已無可行。而或可認被告有主張採原物分配予原告以外共有人，並兼金錢補償原告之分割方法，以避免原共有人以外之第三人低價取得應有部分獲利之意。然此等分割方法必須其他共有人均同為補償，始得為之。然闕山鎰、姜春蘭亦未提出原告以外之共有人以適當價格補償原告之意願，甚者，其等提出之價格僅為原告取得成本，是否符合市場行情更屬可議，要難謂可採。

(五)從而，本院爰斟酌共有人之意願、系爭房地之性質、分割後之經濟效用及共有人之利益等情形，公平裁量，就系爭房地定分割方法如主文第1項所示。至闕山鎰、姜春蘭雖稱：原告當初買受系爭房地時，共有人未通知其等行使優先購買權等情，似有意指原告不法取得系爭房地而無從享有所有權。然查共有物出售時，其他共有人之優先承買權僅有債權效力，若出售之共有人有所違反，僅出售之共有人對享有優先承買權之共有人負有損害賠償責任而已，並無所謂可使受讓人取得所有權無效之物權效力，更無所謂受讓人有未通知優先承買之不法可言。是本件原告仍為系爭房地之共有人，闕山鎰、姜春蘭所稱並不影響原告請求分割系爭房地，併此敘明。

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（權利範圍）比例負擔，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

五本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院審酌後，認均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 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 113 年 2 月 27 日
書記官 林郁菁

附表：

編號	姓名	應有部分比例	備註
1	鍾天蓉	1/4	原告
2	闕山鎰	1/8	被告
3	姜春蘭	1/8	被告
4	闕山柳	1/8	被告
5	闕山東	1/8	被告
6	闕阿美	1/8	被告
7	闕立哲	1/24	被告
8	闕立祥	1/24	被告
9	闕心怡	1/24	被告