臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1455號

原　　告　枋羽彥

000000000000000000

訴訟代理人　王中平律師

　　陳映彤律師

被　　告　枋羽君

　　枋羽信

共　　同

訴訟代理人　王健珉律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表所示之土地及建物准予變賣，所得價金由兩造依如附表所示建物應有部分之比例分配之。

二、訴訟費用由兩造依如附表所示建物應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示土地及建物（下稱建物為系爭房屋，與土地合稱系爭房地）為兩造按如附表所示應有部分分別共有，兩造就系爭房地未訂有不分割之契約，亦無不能分割之限制，惟無法協議分割方法，而系爭房屋格局為3房2廳2衛，僅有單一出入口，以原物分割顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求變賣系爭房地，平均分配所得價金，並聲明：兩造共有之系爭房地准予變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配。

二、被告答辯：兩造均同意委請信義房屋仲介出售系爭房地，就分割方法已達成協議，無訴請裁判分割必要，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張兩造依如附表所示應有部分分別共有系爭房地，未訂有不分割之契約，亦無不能分割之限制等情，業據提出土

地、建物登記謄本、所有權狀為證(見湖司補字卷第21至35頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

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。本件兩造共有之系爭房地既無不分割之協議，依其使用目的亦無不能分割之情形，原告訴請裁判分割，自屬正當，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：①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。②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，民法第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。查系爭房屋所在建物層數6層，該房屋位在第4層，面積如附表所示，僅有一個出入口，格局為3房2廳2衛，現無人居住使用，此經兩造陳明在卷(見訴字卷第65頁)，並有土地建物查詢資料可佐（見訴字卷第25頁），如將系爭房地原物分割予共有人3人，各共有人將無各自獨立之門戶可供出入，有損上開房地完整性，亦勢必破壞房屋整體使用格局，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，堪認本件原物分割予兩造顯有困難，被告亦表明就系爭房地同意變價分割（見訴字卷第64頁）。是本院依系爭房地現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，認本件應以變價分割之方式，將變價所得按如附表所示建物應有部分之比例分配為適當。至被告辯稱兩造已就委請仲介出售系爭房地之分割方法達成協議，並提出LINE對話紀錄為證(見訴字卷第71至75頁)，然為原告否認，觀諸

上開LINE對話內容，僅足為兩造尚在商談委請仲介出售系爭房地細節之證明，難以據為兩造已達成如何為原物或變價分割系爭房地之協議，被告所辯，自無足取。

四、綜上所述，原告請求將兩造共有之系爭房地予以變賣，並按如附表所示建物應有部分比例分配變賣所得價金，為有理由，應予准許。

五、按因共有物分割事件涉訟，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。本件共有物分割訴訟之結果，全體共有人同蒙其利，倘由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依上開規定，命兩造依如附表所示建物應有部分之比例負擔訴訟費用，較為公允。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官 林昌義

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。如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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　陳薇方

附表：兩造共有之土地及建物

一、土地標示

地號	面積（平方公尺）	應有部分
新北市○○區○○段0000地號	1,032	兩造每人各344/30000

二、建物標示

建物門牌（建號）	面積（平方公尺）	應有部分
新北市○○區○○路00號4樓	層次：125.07 陽台：13.33 共有部分：	兩造每人各1/3

（新北市◯◯區◯◯段0000◯號）	①同區新峰段4727建號、面積40.39平方公尺、權利範圍1/6 ②同區新峰段4730建號、面積833.62平方公尺、權利範圍4693/100000	