

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第98號

原告 杜拜資產管理股份有限公司

法定代理人 張嵐瑋

訴訟代理人 廖柏宇

黃光輝

被告 翁憲章

翁憲世

翁美喜

翁喜貞

林水波

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺東縣○○市○○段000地號土地及其上同段712建號建物（門牌號碼為臺東縣○○市○○路000號）准予變賣，所得價金按如附表所示應有部分比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造依如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告翁憲章、翁憲世、翁美喜、翁喜貞經合法通知，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。

二、原告主張：坐落臺東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段712建號建物（門牌號碼為臺東縣○○

市○○路000號；下稱系爭房屋，合稱系爭不動產）為伊及被告翁憲章、翁憲世、翁美喜、翁喜貞、林水波依如附表應有部分比例共有。因系爭土地面積僅88平方公尺，其上有系爭房屋，各共有人可分配面積甚微，不利於物之經濟效用，故請求變價分割，爰依民法第823條第1項本文規定提起本件訴訟。並聲明：兩造共有系爭不動產准予變價分割，所得價金按兩造之權利範圍持分之多比例分配之。

三、被告林水波則以：同意原告之請求，對於變價分割沒有意見，不主張其他分割方案等語。

四、被告翁憲章、翁憲世、翁美喜、翁喜貞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、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。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：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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

查系爭不動產現登記為兩造共有，應有部分如附表應有部分比例所示等情，有系爭不動產登記謄本附卷可憑（見本院卷第39至45頁）；又原告主張系爭不動產，並無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，未經被告林水波爭執，被告翁憲章、翁憲世、翁美喜、

01 翁喜貞亦未到庭爭執，是原告請求法院判決分割，核無不
02 合，應予准許。

03 (二)又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受當事人
04 聲明、主張或分管約定之拘束，但仍應斟酌各共有人之意
05 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、社會經濟效
06 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，
07 定一適當公平之方法以為分割，而盡量依各共有人使用現狀
08 定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為
09 裁判分割斟酌之一種原則（最高法院104年度台上字第139
10 號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

11 1.系爭土地上建有系爭房屋，為住商用之四層鋼筋水泥磚造
12 建物，有系爭房屋建物登記謄本在卷可參（見本院卷第43
13 至45頁），且系爭房屋有四層樓，僅有單一出入口，一樓
14 現經營「阿雲檳榔攤」，訴外人胡淑雲自稱為現使用人，
15 建物二、三、四樓久未整理，部分放置雜物，現無人使
16 用，有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第231至2
17 45頁），堪認系爭土地上蓋有系爭房屋，且系爭房屋僅有
18 一單獨出入口，各共有人受原物之分配顯有困難。

19 2.是以，系爭不動產倘以變價方式分割，經公開競價結果，
20 當得獲與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩
21 造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益。另
22 參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規
23 定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承
24 買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一
25 合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系
26 爭不動產之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再
27 補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭不動
28 產完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，
29 而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等
30 情狀，本院認系爭不動產尚不適宜採取原物分配或併用金
31 錢補償，或併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之

01 分割方法，應以變價分割即變賣後以價金分配予各共有人
02 之方法最為妥適，爰判決兩造共有系爭不動產應予變價分
03 割，所得價金按兩造如附表所示之所有權應有部分比例為
04 分配。

05 六、綜上所述，原告主張依民法第823條第1項本文共有物分割請
06 求權，請求變賣系爭不動產後，所得價金按兩造應有部分比
07 例分配，核屬正當，應予准許。

08 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
09 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
10 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明
11 文。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被
12 告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之
13 應訴實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，
14 乃為伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由一造負擔全部
15 訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分
16 擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘
19 明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
22 民事庭 法 官 徐晶純

23 上列正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
25 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
26 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
27 造當事人之人數附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
30 書記官 吳明學

31 附表

編號	姓名	應有部分比例
1	杜拜資產管理股份有限公司	26分之6
2	翁憲章	26分之2
3	翁憲世	26分之3
4	翁美喜	26分之3
5	翁喜貞	26分之2
6	林水波	26分之10