臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第666號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　宋尚賢

被　　告　林江興

000000000000000000

被　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表二所示之不動產應予變價分割，並依附表一應有部分比例欄所示比例分配價金。

訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告林江興、宜光資產有限公司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、實體部分:

一、原告主張：如附表二所示之不動產（下稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分如附表一應有部分比例欄所示，並無不得分割之情，且兩造間亦無不分割之特約，然無法達成協議分割之共識。再者，系爭房地為三層樓房，目前做為住家使用，惟僅單一出入口，且單層面積並非甚為廣闊，倘依兩造應有部分比例為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法單獨出入使用，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，為避免系爭房地法律關係複雜化，保持系爭房地之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，爰依民

法第824條第2項第2款規定請求以變賣共有物方式分割系爭房地。並聲明:如主文第1項所示。

二、被告未於期日到場，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，民法第823條第1項定有明文。查系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表一應有部分比例欄所示，並無法令規定不得分割，且無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限等情，有原告提出之系爭房地登記第一類謄本可按（本院卷第51-57頁）。然共有人間就分割方法不能協議決定等情，此由被告經合法通知未於期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述亦可明證，足信屬實。從而，原告請求裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡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：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824條第1、2項亦有明文規定。查系爭房地係鋼筋混凝土造之三層樓樓房，除一樓前之涼棚、後方廚房及二、三樓之陽台為增建外，其餘與謄本相符，屋況有多處壁癌、裂痕，似很久無人居住使用，且兩側與鄰屋相連（共同壁），僅一樓有出入口等情，有原告提出之現況照片、本院111年度司執字第12534號卷所附之房屋稅籍資料、查封筆錄及雲林縣西螺地政事務所建物成果圖等在卷可參（本院卷第21-23、67-71頁），故系爭房地以原物分配顯有困難。另參酌民法第824條第7項變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買

者，以抽籤定之之規定。共有人如欲繼續保有系爭房地，則可透過自由市場競拍或行使優先承買權以達目的。因此，以變價方式分割，並不會影響共有人想繼續擁有系爭房地之權益，反而可以透過拍賣反應市場之價格。故認以變價分割，並依兩造之應有部分比例分配價金，符合系爭房地之財產性質、經濟效用、兩造共有人之共有價值公平與利益，爰判決如主文第1項所示。

㈢末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。又共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第80條之1及第85條第1項分別定有明文。查裁判分割共有物事件，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，故本件原告之訴雖有理由，然由被告負擔訴訟費用顯失公平;且被告於系爭房地之應有部分亦有不同，於訴訟之利害關係顯有差異，爰依上開規定，命本件訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

四、結論:本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　黃一馨

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　黃巧吟

附表一:

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	林江興	2分之1	2分之1

2	中天資產管理顧問有限公司	4分之1	4分之1
3	宜光資產有限公司	4分之1	4分之1

附表二:

編號	不　動　產　標　示	權利範圍
1	雲林縣○○鎮○○段000地號土地	全部
2	雲林縣○○鄉○○段000○號建物 （門牌號碼：西螺鎮金利街19號）	全部