臺灣南投地方法院民事簡易判決

108年度投簡字第247號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方　正
被　　告　曹林靜珠
　　曹志明
　　曹志成
兼　上三人
訴訟代理人　曹志芳

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108 年7 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，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地），及其上同段582 建號即門牌號碼南投縣○○鎮○○街○○○ 巷○ 號建物（下稱系爭建物，並與上開系爭土地合稱系爭不動產），應有部分比例如附表二所示，而系爭不動產無不能分割之情事，原告應得請求分割系爭不動產；系爭建物為3 層鋼筋混凝土造透天建物，人員進出共用唯一大門，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，亦不能與系爭土地分離而單獨存在，故請求將系爭不動產分歸現居住於系爭建物內之被告，並金錢補償與原告及未獲原物分配之被告（下稱甲方案）；又如本院認甲方案為不可採，因系爭建物在物之使用收益上實難以達到按樓層分割，故有原物分配顯有困難之問題，爰請求將系爭不動產變價拍賣，所得價金按附表二應有部分比例分配予兩造（下稱乙方案，起訴狀記載甲方案為先位聲明、乙方案為備位聲明），爰依民法第823條第1項

前段、第824條第2項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有之系爭不動產分歸現居住於系爭建物之被告單獨所有，並金錢補償與原告及未獲原物分配之被告。

二、被告抗辯略以：系爭建物由被告曹林靜珠居住使用，被告曹林靜珠有時會在照護中心，因為有喘息服務，但是出院後還是會回到系爭建物，不得已的話，希望變價拍賣，因為如果向原告購買應有部分，可能沒有錢給付被告曹林靜珠之醫療費用等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（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。經查，原告主張系爭不動產為兩造共有，各共有人之應有部分比例均如附表二所示；共有人間就系爭不動產並無不得分割之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無法達成分割協議等情，業據其提出系爭不動產登記第三類謄本為證（見本院卷第23頁至第33頁），且為被告所不爭，自堪信為真實，是原告訴請裁判分割共有物，即屬有據。

（二）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：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，民法第824 條第1 項、第2 項第2 款定有明文。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、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院96年度台上字第108 號判決意旨參照）。

（三）經查，系爭建物現由被告曹林靜珠居住使用，惟如向原告

購買應有部分，可能無法支付被告曹林靜珠之醫療費用等情，業經被告曹志芳陳述在卷，故採甲方案違背被告現有生活狀況及利益，應難認可採；而本院審酌系爭建物坐落於系爭土地上，為3 層樓透天住宅建築，樓地板面積總計為114.56平方公尺，僅有單一門戶可供出入，此有系爭建物之建物登記第三類謄本、相片各1 份在卷可憑（見本院卷第31頁至第33頁、第37頁），足見系爭建物之面積非鉅，共有人為5 人，應有部分換算之面積均少，且僅有單一出入門戶，若就系爭建物進行原物分割，顯難為建築上或居住之使用，無以增進建物之經濟效用，徒增法律關係複雜化，而採甲方案亦有如上之困難，參以被告亦稱如不得已，亦希望採乙方案等語，綜合上情，認透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭不動產之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言，自屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依民法第824 條第7 項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭不動產之全部，且買受人取得系爭不動產完整所有權，可使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值，故斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認為系爭不動產之分割方法，應以變賣共有物後，以所得價金按兩造之應有部分比例分配予各共有人之方式，較為適當。

四、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，本院參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，認兩造共有之系爭不動產以變價分割之方式，將所得價金按兩造如附表二所示應有部分比例分配，為適當、公允之分割方法，爰就系爭不動產之分割方法諭知如主文第1 項所示。

五、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，因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造按附表二所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第2 項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　23　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段	○○段	地號	平方公尺	
1	南投縣	草屯鎮	玉峰		802	24.51	全部
2	南投縣	草屯鎮	玉峰		803	35.48	全部

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	
3	582	南投縣草屯鎮玉峰段802、803地號	鋼筋混凝土造、3 層樓房	一層樓：35.60 二層樓：39.48 三層樓：39.48 合計：114.56	全部
		南投縣草屯鎮儒林街247巷4號			

附表二：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	5分之1	5分之1
2	曹林靜珠	5分之1	5分之1
3	曹志明	5分之1	5分之1
4	曹志成	5分之1	5分之1
5	曹志芳	5分之1	5分之1

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

書記官　黃惠雯