臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第1716號

原　　告　唯一三角窗土地開發有限公司
法定代理人　廖文彬
被　　告　林德好
　　林秀珍
　　群友事業有限公司
上　一　人
法定代理人　莊蓮嬌　住桃園市○鎮區○○路○○巷○○號1樓
　　居新北市○○區○○路0段000號5樓之1
訴訟代理人　賴伯男　住同上

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國109年2月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示不動產應予變賣分割，並將所得價金依附表二所示應有部分比例分配與各共有人。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元，由兩造依附表二訴訟費用負擔比例所示負擔。

事實及理由

一、被告林德好、林秀珍、群友事業有限公司（前名稱：群友國際事業有限公司，下稱群友公司），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條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）。系爭不動產目前由其他共有人出租予他人，原告並未獲得按共有比例之租金，且共有人有4人，足見系爭不動產若以原物分割，兩造共有人分得之建物將狹小而難以利用，違反現代建物經濟使用利益，且實務分割困難，故系爭不動產應予變價分割，並將所得價金按兩造所有權應有部分之比例分配，較易能將建物發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，爰依民法第

823 條第1 項、第824 條第2 項第2 款等規定，請求變價分割系爭不動產等語，並聲明：請求判准將兩造共有之系爭不動產准予變賣，變賣後所得價金按應有部分之比例分配。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；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2 項分別定有明文。

㈡經查，系爭不動產中之建物（下稱系爭建物）為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表二「應有部分比例」欄所示，又系爭建物依其使用目的並非不能分割，兩造間復未訂有不分割期限或協議分割之特約，是兩造就系爭建物之分割方法既未能協議決定，原告訴請分割，自無不合，應予准許。

㈢分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束；共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人。經查，系爭建物為鋼筋混凝土造，所在樓層為7 樓中之3 樓，該層面積為72.85平方公尺，並有陽台（面積為8.16平方公尺）及雨遮（面積為2.74平方公尺）等附屬建物，此有原告所提出之系爭建物登記第一類謄本在卷可查，可知系爭建物面積並非寬闊，倘依兩造之應有比例為原物分割，各共有人分得面積過小，且難有各自獨立門戶出入該房屋，不惟有礙系爭建物之經濟效

用，且有損該建物完整性，勢必造成系爭建物日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，是本件系爭不動產若以原物分割，顯有困難，依系爭建物之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損各情，本院認系爭不動產尚無法以原物分割之方式分配予兩造，應以變賣，並將變賣所得價金依附表二應有部分比例欄所示分配與各共有人。

五、從而，原告訴請分割系爭不動產，為有理由，應予准許，本院認為應將系爭不動產為變賣，並將變賣所得價金分別由兩造依附表二所示應有部分比例分配，爰判決如主文第1項所示。

六、按分割共有物事件乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，仍以共有人依如附表二「訴訟費用負擔比例」為負擔，方屬公允，爰依職權確定本件訴訟費用額5,180元（第一審裁判費），由兩造各負擔如附表二訴訟費用負擔比例所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日

士林簡易庭法　官　莊明達

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（台北市○○○路○段○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　高郁婷

附表一：

（一）土地標示：

土　　地　　坐　　落				面　積	權　利
縣　市	○鄉鎮市區	○　段	○○段	地號	平方公尺	範　圍

（續上頁）

新北市○○○區　○○○段		60	1,384.45	120/10000
新北市○○○區　○○○段		60-1	4.37	120/10000
按：被告林德好、林秀珍就上開2 筆土地應有部分均為40/10000，被告群友公司及原告就上開2 筆土地應有部分均為20/10000				

（二）建物標示：

建號	建物門牌	權利範圍
新北市淡水區中興段1167建號	新北市淡水區北新路184 巷17號3樓	全部
被告林德好、林秀珍就上開建物應有部分均為1/3 ，群友公司及原告就上開建物應有部分均為1/6		

附表二：

編號	共有人	應有部分比例（訴訟費用負擔比例）
1	林德好	1/3
2	林秀珍	1/3
3	群友事業有限公司	1/6

（續上頁）

4	唯一三角窗土地開發有限公司	1/6