臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度岡簡字第432號

原　　告　紘達開發有限公司
法定代理人　曾淑琴
訴訟代理人　曾桂雄
被　　告　潘光融
兼
訴訟代理人　潘光華

上當事人間分割共有物事件，本院於民國110 年1 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之不動產，准予分割。分割方法為：如附表所示之不動產分歸被告潘光華單獨所有；被告潘光華應補償原告新台幣陸拾萬柒仟元、補償被告潘光融新台幣陸拾萬柒仟元。

訴訟費用由原告負擔三分之一，餘由被告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告主張：伊經鈞院108 年度司執字第30178 號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍賣取得如附表所示之土地及建物（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭不動產）應有部分1/3之所有權，而與被告共有系爭房地，被告之權利範圍亦各為1/3 。系爭不動產並無依法令或因使用目的無法分割之情形，亦無以契約訂有不分割期限，然兩造無法達成協議分割，伊爰訴請分割系爭不動產。查系爭房屋為2 層樓加強磚造房屋，僅單一出入口，性質上無從現物分割，且被告於系爭執行事件中均未行使優先承購權，足見其等並無意願或資力購買系爭不動產，是應以變價分割為宜，爰依民法第823 條、第824 條規定提起本訴等語，並聲明：兩造共有系爭不動產准予變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配。

二、被告則以：系爭不動產目前乃由被告潘光華及其母親、胞弟共同居住使用，伊等希望可以原物分割予伊等，再以金錢補償原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

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；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。上開規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物。而共有物分割之方法，須先就原物分配，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之。於原物分配有困難時，始得予以變賣，以價金分配於各共有人。又法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決意旨可資參照）

㈡原告經系爭執行事件之拍賣程序，取得系爭不動產應有部分1/3 所有權，而與被告共有系爭房地，被告之權利範圍亦各為1/3 等情，業據本院調取系爭執行事件卷宗查閱屬實。又查，系爭房地本體為二層樓加強磚造建物併有未保存登記3 樓建物，主要用途為住家使用，構造上及使用上為單一建物，亦僅有一共同出入口等情，有系爭建物現況照片附於系爭執行事件卷宗之不動產鑑定報告可參，系爭房屋既供一般住宅使用，若依共有人之應有部分比例將原物分割，兩造分得之使用範圍顯然過小，且系爭房屋分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，有損系爭房屋完整性，利用殊屬不便，是將原物分割為兩造共有，尚不足採。

㈢被告雖主張希望將系爭不動產分歸被告所有，再以金錢補償原告之分割方案，然若將系爭不動產分歸被告二人保持共有，而由被告二人分別以金錢補償原告，不但未能消除系爭不動產之共有狀況，且原告尚須向被告二人分別取償，對原告殊屬不利，是本院認此方案亦非妥適。本院審酌系爭不動產目前為被告潘光華及其母親、胞弟共同居住使用，為被告潘光華所自承，且被告潘光華亦表示希望可以分得系爭不動產，再以金錢找補其他共有人，是本院參酌系爭不動產之使用現狀、兩造之利益等情狀後，認將系爭不動產分歸被告潘光華單獨所有，再由潘光華以金錢找補其餘共有人即原告、被告潘光融，較為妥適。

㈣再依系爭執行程序中，就系爭不動產權利範圍1/3為鑑價之結果，價格為新台幣（下同）607,000元，本院審酌該鑑定意見做成之時間為108年9月18日，迄今時間尚近，足以採為金錢補償之標準，而原告及被告潘光融之權利範圍均各為1/3，被告潘光華既單獨取得系爭不動產全部，自應補償原告及被告潘光融各607,000元。

四、綜上所述，原告訴請將系爭不動產准予分割，為有理由，應予准許，惟分割方法本院認以將系爭不動產分由被告潘光華單獨所有，再由其補償原告、被告潘光融各607,000元之分割方案，較為妥適而可採。

五、又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。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由敗訴之一造負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各按如主文第2項所示之應有部分比例負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

岡山簡易庭法　官　盧怡秀

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　高菁蓮

附表：

編號	項目	不動產標的	面積（平方公尺）及建物層次
1	土地	高雄市○○區○○段○○○ ○號土地	53.56
2	建物	高雄市○○區○○段○○○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○巷00之0號）	1 層：39.98 2 層：39.98 合計：79.96
3	建物	高雄市○○區○○段○○○ ○號建物（同上門牌未保存登記建物）	1 層：9.23 2 層：9.23 3 層：49.20 屋頂突出物：5.75 第1 層夾層：24.19 合計： 97.6