

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

109年度板簡字第2513號

原告 蔡慶勇
被告 承順合光企業有限公司
法定代理人 林宜德
被告 陳錫福
趙文裕
謝俊生
謝彩蓮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年12月22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之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二建物權利範圍所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告承順合光企業有限公司、被告趙文裕經合法通知，無正當理由均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。

二、原告主張：兩造為如附表一所示之土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）共有人，且系爭不動產並無法令禁止分割之限制，亦無因物之使用目的不能分割，又兩造亦未定有不分割之協議，由於系爭不動產面積過小，如採原物分割方式，恐有難以利用之虞，如採變價分割，按應有部分比例平均分配價金予各共有人，顯最符合全體共有人之利益，故請求變賣系爭不動產等語。為此，爰依民法第823條及第824條之規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告答辯要旨：

（一）被告陳錫福則以：不希望變賣。系爭建物共5層樓，有3個出入口，1個大門、旁邊2個小門，當初係大家合資購買供為宮

廟使用，現僅有宮主住在裡面，宮主非所有權人等語，資為抗辯。

(二) 被告謝俊生則以：不同意變賣等語，資為抗辯。

(三) 被告謝彩蓮則以：不同意變賣，只有宮主住在系爭建物，渠等未居住於系爭建物等語，資為抗辯。

四、法院之判斷：

(一) 原告主張兩造共有系爭不動產，原告及被告之應有部分各如附表二所示等情，有原告提出系爭不動產所有權狀、土地及建物登記第一、二類謄本、不動產權利移轉證書附卷可憑，且為被告陳錫福、謝俊生，謝彩蓮所不爭執，堪認原告之主張為真正。

(二) 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。查系爭不動產為兩造所共有，並無因物之使用目的不能分割之情形，亦未訂有不分割之契約等情，業據原告與被告陳錫福、謝俊生，謝彩蓮於本院審理時陳述明確，則原告提起本件訴訟，請求裁判分割系爭不動產，即屬有據。

(三) 又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定時，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項亦有明定。再定共有物分割之方法，固不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用及公共利益、各共有之利害關係、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則而為適當之分割（最高法院90年度台上字第1607號、94年度台上字第1768號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。查系爭建物專有部分面積僅為

113.73平方公尺、系爭建物之層數為5層，系爭建物共有人人數為6人等情，有系爭土地、建物登記第一類謄本在卷可參，倘採原物分配方式分割，各共有人分得之部分極為狹小，造成日後使用上之困難與不便，無法發揮系爭不動產經濟上之利用價值，是依系爭不動產之性質，原物分割顯有困難；倘採變價分割，並依兩造間應有部分比例分配價金，係透過市場自由競爭變價，將使系爭不動產市場價值極大化，兩造亦可再參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權方式買回系爭不動產，使共有物發揮最大經濟效益，堪認以變價方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，原告主張應以如主文第1項所示之方式分割，所得價金依兩造就系爭不動產之應有部分比例分配，為有理由，應予准許。至被告陳錫福、謝俊生，謝彩蓮雖不同意原告之請求，然其迄未提出分割方案，其空言主張，難謂可採。

五、末按因共有物分割、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。又因分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，係促使法院就如何為適法分割形成積極心證，均為渠等按當時之訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共有物之請求或採納其分割方案，即命被告負擔全部訴訟費用，顯失公允。本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得利益，認以兩造共有人應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例，爰判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中華民國 110 年 1 月 15 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法官 施函妤

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）。

中華民國 110 年 1 月 15 日

書記官 吳昌穆

附表一：

土地標示			
編號	土地坐落		總面積 (m ²)
	縣市	鄉鎮市區	地號
1	新北市	○○○區	○○○段
			397
備註	蔡慶勇權利範圍：1,000,000分之73。 承順合光企業有限公司權利範圍：1,000,000分之7,227。 陳錫福權利範圍：10,000分之73。 趙文裕權利範圍：10,000分之73。 謝俊生權利範圍：10,000分之73。 謝彩蓮權利範圍：10,000分之73。		

建物標示							
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	權利範圍
				4			

(續上頁)

1	新北市中和區 景福段01899 -000建號	新北市中 和區景福 段0397-0 000地號	新北市中 和區秀朗 路3段50 巷23號	5層樓鋼筋 混凝土造	總面積： 113.73	平台： 9.86	全部
備 註	蔡慶勇權利範圍：500分之1。 承順合光企業有限公司權利範圍：500分之99。 陳錫福權利範圍：5分之1。 趙文裕權利範圍：5分之1。 謝俊生權利範圍：5分之1。 謝彩蓮權利範圍：5分之1。						

附表二：

編 號	共有人	權利範圍比例	
		土地部分	建物部分
1	蔡慶勇	1,000,000分之73	500分之1
2	承順合光企業有限公司	1,000,000分之7,227	500分之99
3	陳錫福	10,000分之73	5分之1
4	趙文裕	10,000分之73	5分之1
5	謝俊生	10,000分之73	5分之1
6	謝彩蓮	10,000分之73	5分之1