臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

108年度營簡字第378號

原　　告　松燁有限公司
法定代理人　鍾宏奇
訴訟代理人　周仲鼎律師
複代理人　林宛柔
被　　告　陳美伶
　　徐有亨

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108 年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地及其上同段一五五建號建物准予變價分割，變賣所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告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：坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號土地及其上同段155 建號建物（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭不動產）原為被告徐有亨及訴外人徐有聰所共有，嗣原告及被告陳美伶於民國107 年7 月25日經本院以106 年度司執字第000000號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得徐有聰之應有部分，兩造現就系爭不動產之應有部分如附表所示。系爭不動產並無存有不能分割之情事，或以契約訂有不分割之期限，然兩造無法達成自行分割之協議，為此，依民法第823 條、第824 條規定，請求合併分割系爭不動產，將系爭不動產變賣，變賣所得價金由兩造依附表所示比例分配。並聲明：如主文第1 項所示。

三、被告經合法送達，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

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。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最高法院19年上字第1853號判例意旨可參）。經查，系爭不動產原為被告徐有亨及訴外人徐有聰共有，因徐有聰積欠訴外人富邦資產管理股份有限公司（下稱富邦公司）債務尚未清償，經富邦公司向本院聲請對徐有聰就系爭不動產之應有部分2 分之1 強制執行，嗣本院以系爭執行事件受理由原告及被告陳美伶於107 年7 月25日以新臺幣（下同）743,000 元拍得，本院於107 年9 月14日核發權利移轉證書，原告再於107 年10月2 日辦理所有權移轉登記，即系爭不動產現為兩造共有，各共有人暨其應有部分比例如附表所示等情，業據原告提出系爭不動產登記第一類謄本1 份、被告戶籍謄本1 份、本院107 年9 月14日南院武106 司執如字第118513號不動產權利移轉證書、系爭不動產所有權狀等影本各1 份為證（見本院卷第45頁至第54頁、第25頁至第31頁），業據本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤。次查，原告主張系爭不動產無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造亦未以契約訂有不分割之期限等情，未經被告到庭或提出書狀爭執。此外，系爭執行事件之拍賣公告上亦未載明該徐有聰原有之應有部分有何分管協議或不能分割之約定，本院復查無系爭不動產有民法第823 條第1 項但書不能分割之情形。從而，原告依據上開規定，訴請分割系爭不動產，洵屬有據，應予准許。

再按共有物之分割，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；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項、第2項第2款定有明文。另按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。惟如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號、51年台上字第271號裁判意旨參照）。經查，本件分割共有物事件前經於起訴時經本院訂期調解，然因被告經合法通知未到庭，致調解無法成立，業經本院依職權調取108年度營簡調字第275號卷宗可憑，堪認兩造就系爭不動產確已無法以協議分割。次查，系爭房屋門牌號碼原為臺南市○○區○○街00鄰00○0號，經門牌整編為臺南市○○區○○街○○巷○○號，係2層樓房、加強磚造、住商用之建物，總面積為93.01平方公尺，現由徐有聰及其家人使用中等情，有系爭房屋登記第一類謄本、現場照片4張在卷可稽（見本院卷第49頁至第50頁、第101頁至第103頁），及系爭不動產之鑑價報告書、查封筆錄、拍賣公告附於系爭執行卷宗可查。則系爭房屋為單一門牌號碼、單一門戶進出，無法區隔為獨立空間使用，若以原物分割，勢必造成共有物日後使用之困難，難以實現系爭房屋經濟上之利用價值，有損於其使用效益。依此，本院斟酌系爭不動產之建物型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形後，認為系爭不動產之分割方法，應以原告主張變價分割之方式，係兼顧系爭不動產整體利用，且符合全體共有人利益之分割方案，而為公允、妥適，自屬可採，應屬適當之分割方法。

五、綜上所述，原告本於共有人之地位，依民法第823條第1項規定，請求分割系爭不動產，應屬有據。併審酌兩造之意願及系爭不動產之使用現況，認系爭不動產應以變價方式分割，變賣所得價金由兩造依如附表所示應有部分比例分配，為對兩造公平並符經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

六、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。本件乃因分割共有物涉訟，共有物分割方法係考量全體共有人利益所定，兩造均同受其利，若全由一造或敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前開說明，審酌兩造就系爭不動產之應有部分比例及本件訴訟乃原告所提起，認本件訴訟費用應依兩造之應有部分比例各負擔如附表所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385 條第1 項前段、第80條之1 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

柳營簡易庭　法　官　徐安傑

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）。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　　108　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　吳宣穎

附表：

編號	共有人	應有部分即訴訟費用負擔比例
1	原告	4 分之1
2	陳美伶	4 分之1
3	徐有亨	2 分之1