臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第376號

原　　告　陳富地產股份有限公司
法定代理人　陳國惠
被　　告　謝國政
　　謝國榮
　　謝麗美
　　謝書偉
受告知人　高雄市高雄地區農會
法定代理人　陳清峯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年8 月19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，所得價金由兩造依如附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告謝書偉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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造所共有，而如附表一編號5 所示之房屋（下稱系爭房屋）為4 層樓公寓之第4 層，僅有單一出入口，並無其他獨立出口，兩造就系爭房屋及所坐落之如附表一編號3 、4 所示土地暨相鄰之如附表一編號1 、2 所示土地（以下合稱系爭土地）權利範圍僅如附表一所示，性質上難以為原物分割，共有人間亦無分管或不能分割之約定，然兩造迄今仍未能達成分割協議，爰依民法第823 條第1 項、第824 條規定提起本件訴訟。聲明：如主文第1 項所示。

三、被告方面：

（一）被告謝國政、謝國榮、謝麗美則以：同意變價分割等語。

（二）謝書偉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）經查，原告主張之前揭事實，業據提出高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、系爭房屋現況照片為證（本院卷第51、177至178頁），且有系爭土地地籍圖謄本、系爭不動產登記謄本、系爭房屋110年房屋稅課稅明細表可稽（本院卷第55、81至105頁），復經調取本院107年度司執字第00000號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）全卷核閱無訛，且為謝國政、謝國榮、謝麗美所不爭（本院卷第199至200頁）。而謝書偉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

（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。兩造間就共有之系爭不動產既無分管或不為分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情，而原告主張應將系爭不動產變價分割，為謝國政、謝國榮、謝麗美所同意，謝書偉則未提出書狀作任何聲明或陳述，堪認兩造就分割方法未能達成協議，則原告訴請裁判分割系爭不動產，即無不合。

（三）按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824條第2項規定甚明。又裁判分割共有物訴訟，為形成訴訟，其事件本質為非訟事件，究依何種方式為適當，法院有自由裁量之權，並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之利益等情事公平決之，不受當事人聲明之拘

束。衡以系爭房屋為4層樓公寓之第4層，對外僅有共用之單一出入口，且系爭土地面積甚小，可認系爭不動產顯難於使用上及構造上區分為數個獨立空間，且徒增法律關係複雜化，無法由兩造按權利範圍為原物分割。又若將系爭不動產全部分配予共有人之一，依民法第824條第3項規定，則有金錢補償問題，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，況被告於系爭執行事件之執行程序中並未行使優先承買權，為免再生金錢補償糾紛，亦不宜兼採原物分割及金錢補償之分割方式。另參諸系爭執行事件卷內所附社團法人高雄市建築師公會鑑估報告書，系爭不動產所臨道路寬度約40.6公尺，鄰近市場、學校，公共設施接近性及交通運輸便利性尚可，故如予變價分割，在自由市場競爭下，將使市場價值極大化，由價高者取得後，再以價金分配於兩造，應可使各共有人均可獲得價高之利益，且依民法第824條第7項規定，倘兩造認有繼續持有之必要，仍得於變價分配之執行程序中，行使依相同條件優先承買之權利。從而，本院認系爭不動產採變價分割之分割方式，較為妥適。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌兩造之聲明、系爭不動產之性質、經濟效用及兩造之利益，認採變價分割之分割方式為適當，且所得價金應由兩造依如附表二所示之應有部分比例分配。

七、本判決性質上不適宜為假執行，本院自無依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行之必要。

八、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。原告對被告提起本件訴訟雖有理由，惟原告行使共有物分割請求權，其與被告均因此互蒙其利，故關於訴訟費用之負

擔，應由兩造依如附表二所示之應有部分比例負擔，方屬事理之平，附予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　24　　日

橋頭簡易庭　法　　官　方佳蓮

以上正本係照原本作成。

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　　8　　月　　24　　日

書　記　官　塗蕙如

附表一：

編號	土地及建物	面積	所有權人	權利範圍
1	高雄市○○區○○段○○○○號土地	52㎡	陳富地產股份有限公司	1/320
			謝國政	1/160
			謝國榮	1/160
			謝麗美	2/160
			謝書偉	1/320
2	高雄市○○區○○段○○○○號土地	97㎡	陳富地產股份有限公司	1/320
			謝國政	1/160
			謝國榮	1/160
			謝麗美	2/160
			謝書偉	1/320
3	高雄市○○區○○段○○○○號土地	385㎡	陳富地產股份有限公司	1/320
			謝國政	1/160
			謝國榮	1/160
			謝麗美	2/160

（續上頁）

			謝書偉	1/320
4	高雄市○○區○○段○○○○號土地	559 ㎡	陳富地產股份有限公司	1/320
			謝國政	1/160
			謝國榮	1/160
			謝麗美	2/160
			謝書偉	1/320
5	高雄市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路592 之4 號房屋）	第四層：77.35 ㎡	陳富地產股份有限公司	1/10
			謝國政	1/5
			謝國榮	1/5
			謝麗美	2/5
			謝書偉	1/10

附表二：

編號	所有權人	應有部分比例
1	陳富地產股份有限公司	1/10
2	謝國政	1/5
3	謝國榮	1/5
4	謝麗美	2/5
5	謝書偉	1/10