臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第178號

原　　告　御姿沛國際股份有限公司
法定代理人　張聖源
被　　告　陳宗賢
　　戴淑珍
　　陳智昇
　　陳振霆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表所示之土地及建物（下合稱系爭房地）應予變價分割，所得價金由兩造依於各該部分如附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用新臺幣（下同）7,270元由被告陳宗賢負擔1/3即2,423元、被告戴淑珍、陳智昇、陳振霆連帶負擔1/3即2,423元，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告戴淑珍、陳智昇、陳振霆均經合法通知未於言詞辯論期日到場，依原告聲請為一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示，系爭房地無因物之使用目的不能分割情形，兩造亦無以契約訂有不分割之期限；但就共有物分割方法兩造無法達成協議，故請求法院判決分割。又系爭房屋為公寓大廈之一部，系爭土地尚有其他共有人，兩造就系爭土地無從逕為分割特定範圍，並分歸為兩造單獨所有。又系爭房屋堆置大量雜物，無人居住管理，在使用及構造上，無從劃分為均等之獨立空間，是系爭房地在性質上不適宜為原物分割。倘採變價拍賣方式予以分割，基於市場自由競爭可使兩造取得符合通常買賣交易水準之

變價利益並將賣得價金平均分配於各共有人，最符合全體共有人利益之分割方式。爰依民法第823條及第824條之規定，請求判決准予變價分割，並將所得之價金依各共有人應有部分比例分配等語，並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

㈠、被告陳宗賢以：同意原告變價分割方案（見本院卷第157頁）。系爭房屋是其父親買的，當時直接登記給其等三個子女，持分各三分之一。本件是姐姐的持分被拍賣由原告取得。系爭房屋曾是弟弟在住，他已往生，由繼承人即被告戴淑珍、陳智昇、陳振霆繼承。

㈡、被告戴淑珍、陳智昇、陳振霆未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、本件原告主張系爭房地為兩造共有，兩造應有部分如附表所示乙節，有系爭房地土地及建物之登記謄本為證（見本院第143至153頁），自足認為真實。

㈡、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。為民法第823條所規定。又依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。

㈢、查本件系爭房地並無因物之使用目的不能分割或約定不分割之情事，而兩造就本件共有物分割事宜，前經本院110年度調字第4號行調解程序因系爭房地共有人未明，無法達成分割協議。則原告依首揭法律規定，請求判決分割系爭共有物，即屬有據。

㈣、按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則

，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為適當，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。查本件系爭房地為公寓建築，倘以原物分割分配予兩造，尚須就房屋重新隔間裝潢以供共有人分管使用，勢將破壞房屋原結構，並增加勞費；且以系爭房屋面積僅41.22平方公尺（不含陽台），細分為兩造共有人各取得特定部分，縱以1/3分配為3單位，亦僅各取得約12平方公尺即約4坪大小，難期能為適當居住使用，故以原物為分割確有困難。是經本院審酌上情，及原告與被告陳宗賢均當庭表示願以變價方法為分割之情，認將系爭房地併同以變價方式分割，當可保共有物完整不致細分，產權可歸於單純一致，不論日後利用或出售均屬有利；再則經公開拍賣競價結果，可獲致與市價相當的價金，由兩造按應有部分比例分配價金，對兩造均屬公平有利。況如兩造欲保有系爭房地，亦可於參與拍賣競標，或拍定後行使優先承買權買回，於法於情均無不符。故本院認應將系爭房地予以變價分割，可兼顧全體共有人即兩造之公平性，並使系爭房地之經濟效益得以發揮，應屬適當，爰予採用。

四、綜上所述，本件應判決命變價分割，併酌定訴訟費用之負擔如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　24　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　張軒豪

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　　109　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　林憶蓉

附表：

編號	地號/建號	面　積	各共有人應有部分				
			御姿沛國際股份有限公司	陳宗賢	戴淑珍	陳智昇	陳振霆
1	宜蘭縣○○鄉○○段491地號	301平方公尺	499分之6	499分之7	公同共有499分之6		
2	同段1022建號即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路91號7樓之3	第7層41.22平方公尺陽台2.83平方公尺	3分之1	3分之1	公同共有3分之1		