臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1808號

原　　告　王聖元
訴訟代理人　劉添錫律師
被　　告　林永興
　　林欽棟
　　林蕙君
　　林雅琴
　　李小敏
　　林俐婷
　　林玉祥
　　林瀚揚
　　林桂英
　　可樂利國際有限公司
法定代理人　孫維懋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國108年11月6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，所得價金由兩造依附表二建物應有部分所示之比例分配。

訴訟費用由原告與被告按附表二建物應有部分所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告林永興、林欽棟、林蕙君、林雅琴、林玉祥、林瀚揚、林桂英及可樂利國際有限公司於言詞辯論期日均未到場，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。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：如附表所示之不動產(下稱系爭不動產)為兩造所共有，應有部分各如附表二所示，其於民國108年2月12日經由法務部行政執行署之不動產公開拍賣程序，與被告林桂英、可樂利國際有限公司得標買受如附表二所示之應有部

分。爰依民法第823條、824條規定，請求以變價方式分割系爭不動產，所得價金並依兩造應有部分比例分配等語。並聲明：(一)如附表所示之不動產准予變價分割，依所有權比例，分取價金。(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯：

(一)被告李小敏、林俐婷部分：

其2人於本院108年11月6日言詞辯論時到庭表示，同意原告就系爭不動產為變價分割之請求。

(二)被告林欽棟、林蕙君、林雅琴部分：

其3人於言詞辯論時未到庭，惟前曾具狀表示：系爭不動產對被告等人而言，具有一定之深厚情感依附，原告持有系爭不動產月餘，即以其共有人身分，急於行使法律權利，以獲取短期利益，有濫用權利情形，被告3人身為大房子孫，實難接受。並提出分割方案如下(優先順序如方案一最為優先)：分割方案一：由被告林欽棟、林蕙君、林雅琴等3人以新台幣(下同)63萬元3,334元共同承買原告持有系爭不動產之應有持分。分割方案二：由被告林欽棟、林蕙君、林雅琴等3人以190萬元共同承買原告及其合資之被告共有人林桂英、可樂利國際有限公司持有系爭不動產之應有持分等語。

(三)被告林永興、林玉祥、林瀚揚、林桂英及可樂利國際有限公司部分：

其等未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)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；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第2項、第4項分別定有明文。次按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平(最高法院90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照)。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、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，不受共有人所主張分割方法之拘束(最高法院88年度台上字第600號民事判決意旨參照)。另共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人(最高法院51年度台上字第271號裁判意旨參照)。

(二)查原告主張系爭不動產為兩造所分別共有，有系爭不動產之第一類登記謄本(見本院板橋簡易庭卷卷一第49頁至第61頁)在卷可參，且兩造並未爭執系爭不動產有無因物之使用目的而不能分割，或兩造有以契約訂定不分割之期限之情形，而兩造無法就系爭不動產之分割方法達成協議等情，亦有本院板橋簡易庭調解委員調解紀錄報告書附卷可稽，此部分堪信為真實。又系爭不動產為5層樓鋼筋混凝土造集合住宅之第1層建物及其坐落基地，樓層登記面積為74.73平方公尺、附屬建物(平台)登記面積為15.46平方公尺，兩造就系爭不動產之土地及建物應有部分之比例如附表二所示等事實，有土地及建物登記第一類登記謄本在卷可稽。而系爭不動產為一集合式住宅建築，建物總面積僅有74.73平方公尺，並非十分寬闊，復僅有一獨立大門為出入口，倘依兩造應有部分比例為原物分割，分得面積顯然過小，恐將有損該建物之完整性，勢必破壞原建物之結構，抑且原物分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，亦勢必破壞原建物之使用現狀，造成日後

使用上之困難，致無法發揮該建物經濟上之利用價值，是將系爭土地以原物分割，並平均分配予兩造顯有困難。而被告林欽棟、林蕙君、林雅琴3人雖具狀表示願以原告及被告林桂英、可樂利國際有限公司等人於拍賣程序購入其等應有部分之價格，買受其等之應有部分，惟到庭之原告並不同意，且此方式亦無法消滅共有關係。況原告已陳明系爭不動產以變價分割為宜，並經到庭之被告李小敏、林俐婷同意，是本院斟酌前述因素，認將系爭不動產予以變賣，所得價金各按應有部分比例分配予各共有人，始能符合公平均衡之原則，並消滅兩造之共有關係。

(三)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求法院將附表一所示不動產變價分割，將所得價金由兩造按附表二所示權利範圍分配取得，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

四、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。本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為於裁判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別就系爭房地之應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再予審酌，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民
事第二庭法官莊惠真
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　　108　　年　　11　　月　　20　　日
書記官　盧佳莉

附表一：

編號	土地坐落	面積	應有部分
1	新北市中和區仁和段417地號	104.11平方公尺	5分之1(兩造應有部分如附表示所示)

編號	建號	基地坐落 建物門牌	層數主要建材及層次	建物面積 層次面積	建物面積 附屬建物及面積	應有部分
2	1463	新北市中和區仁和段417地號 新北市中和區連城路469巷44弄3號	5層鋼筋混凝土造第1層	74.73平方公尺	平台15.46平方公尺	全部(兩造應有部分如附表二所示)

附表二：

共有人	土地應有部分比例	建物應有部分比例
原告王聖元	1/60	1/12
被告林永興	1/20	1/4

（續上頁）

被告林欽棟	1/60	1/12
被告林蕙君	1/60	1/12
被告林雅琴	1/60	1/12
被告李小敏	1/20	1/4
被告林俐婷	1/20	1/4
被告林玉祥	1/20	1/4
被告林瀚揚	1/20	1/4
被告林桂英	1/60	1/12
被告可樂利國際有限公司	1/60	1/12