臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第281號

原　　告　金鑽資產股份有限公司
法定代理人　林政勳
訴訟代理人　劉家豪
被　　告　羅雛萍
　　羅莉琳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年9 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由原告、被告羅雛萍、被告羅莉琳各分配三分之一。

訴訟費用由原告負擔三分之一，被告羅雛萍、被告羅莉琳各負擔三分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

原告之法定代理人原為陳西宏，嗣於民國108 年4 月24日變更登記為林政勳，有原告公司變更登記表附卷可稽（本院卷28頁），並經林政勳具狀聲明承受訴訟，依民事訴訟法第175 條第1 項、第176 條規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有如附表所示土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），應有部分各如附表所示。系爭房地並無依使用目的不得分割之情形，亦無不得分割之約定及分管協議，而系爭房地具有土地及房屋一體之密切關聯性，為簡化其法律關係，避免土地及房屋分屬不同人所有，其分割方法應使系爭土地及房屋分歸同一人所有為原則。又系爭房屋為大樓建築物，無人使用閒置中，如按各共有人之應有部分比例分割原物，將造成系爭房屋使用上有極大之困難，為符合最大經濟效益，及兼顧物之使用目的，系爭房地之分割方式應以變價分割，再將賣得價金按兩造應有部分比例分配為適當等語，依民法第823 條第1

項、第824條第1項、第2項第1款前段、第4項等規定，求為判決：兩造共有之系爭房地應予變賣分割，賣得價金按兩造應有部分比例分配。

二、被告羅雛萍則以：伊與被告羅莉琳、訴外人羅曼萍及羅蔚等4人係兄妹。羅蔚就系爭房地之應有部分因積欠原告債務遭拍賣，而由原告於拍賣程序中取得，但原告與羅蔚間之借款，依其利息之算法為高利貸，原告是否有詐欺行為。伊係共有人，但於拍賣前不知拍賣之事，在拍賣前應通知伊，以維伊之權益，且拍定之後亦未向伊為通知。原告曾向伊告知拍賣價金為新臺幣（下同）36萬元，後卻改為56萬元，上開拍賣程序有問題。系爭房地原先係羅曼萍所有，羅曼萍死亡後遺有一女，應由羅曼萍之女兒繼承取得系爭房地所有權，而非由身為羅曼萍兄妹之伊、羅莉琳及羅蔚繼承，是在系爭房地所有權歸屬未經釐清前，不得分割。且系爭房地為其家族財產，原告不得請求分割。伊之分割方案係將原告之應有部分拍賣即可，伊與羅莉琳之應有部分仍要維持共有等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告羅莉琳則以：伊同意分割系爭房地，且同意原告主張之分割方案，變賣時應依市價為之等語資為答辯。

四、本院於108年7月9日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執事項如下（本院卷第36頁）：

1.系爭房地係兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分比例均各19/10000，就系爭房屋之應有部分比例均各1/3。

2.系爭房地並無依法令及因物之使用目的不能分割之情事，亦無約定不分割之期限。

3.系爭房屋門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○○號6樓，系爭房屋位於16層大樓之6樓，房屋面積48.26平方公尺。系爭房地乃公寓大廈之區分所有建物及基地，於6樓處僅有一個對外出入口。

4.系爭房屋現無人居住使用。

五、本院之判斷：

㈠查系爭房地係兩造共有，兩造就系爭土地之應有部分比例均各19/10000，就系爭房屋之應有部分比例均各1/3等情，有土地、建物登記公務用謄本附卷可稽（審訴卷第44至58頁），且為兩造所不爭（本院卷第36頁）。又系爭房地原先為羅曼萍所有，羅曼萍於97年12月27日死亡，由其兄妹羅雛萍、羅莉琳及羅蔚繼承取得系爭房地所有權，羅蔚於103年9月30日代理羅雛萍、羅莉琳辦理系爭房地之繼承登記，系爭房地於103年10月2日因繼承之原因登記為羅雛萍、羅莉琳及羅蔚共有等節，有羅曼萍個人除戶資料查詢結果、高雄市政府地政局楠梓地政事務所108年7月30日函及所附土地登記申請書、繼承系統表、遺產稅免稅證明書及經註銷之羅曼萍名義之所有權狀暨系爭房地登記公務用謄本等件在卷可考（本院卷第43頁、第49至54頁反面、審訴卷第44至58頁）。羅雛萍雖抗辯其在羅曼萍喪事辦完之後，有聽羅蔚說過羅曼萍有一個女兒，另外其有去訪查羅曼萍之街坊鄰居、親戚朋友，有人講羅曼萍有一個女兒存在；羅曼萍的女兒人在美國，系爭房地應由羅曼萍之女兒繼承，原告不得請求分割等語，本院經函詢高雄市左營區戶政事務所有關羅曼萍有無子女一節，該所函覆：經查戶役政資訊系統，羅曼萍戶內無直系血親卑親屬之戶籍資料等語，有上開函文附卷可稽（本院卷第55、56頁），佐以羅蔚代理羅雛萍、羅莉琳辦理系爭房地繼承登記時所提出之被繼承人羅曼萍繼承系統表記載：「無子女」等文字，並經羅雛萍、羅莉琳及羅蔚蓋章於其上（本院卷第52頁），且羅曼萍之遺產稅於98年6月9日申報，財政部高雄市國稅局核發之遺產稅免稅證明書記載羅曼萍之繼承人為羅雛萍、羅莉琳及羅蔚等3人（本院卷第53頁），綜諸上開資料並未顯示羅曼萍有女兒。況羅雛萍既稱其在羅曼萍之喪事辦完後，即曾聽聞羅蔚講羅曼萍有女兒等語，然原告係於107年10月15日提起本件訴訟（橋司調卷第5頁），羅雛萍於本件訴訟甫開始時曾以108年1月21日花

蓮國安郵局第40號存證信函提出書面說明（審訴卷第62至66頁），羅雓萍於該存證信函及書面說明中從未提及羅曼萍有女兒之事，嗣後才陳稱羅曼萍有女兒，另羅雓萍既稱其曾向羅曼萍之街坊鄰居及親友查訪羅曼萍的女兒之事，惟迄至本院言詞辯論前，羅雓萍始終未能指出其所稱羅曼萍之女兒之姓名、年歲及具體所在處所，果若真有其人存在，且經羅雓萍向羅曼萍之街坊鄰居及親友查訪，迄今竟無任何一人向羅雓萍表示該女兒之姓氏、名字、約略年歲及具體所在地點等個人資訊，顯不合常情，是羅雓萍指稱其聽說羅曼萍有女兒，系爭房地應由羅曼萍之女兒繼承等語，並請求本院傳喚街坊鄰居、羅蔚作證及向衛生福利部調閱羅曼萍女兒之出生資料，難認可信，亦無調查之必要。

㈡按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，悉以土地登記簿登記者為準（最高法院67年台上字第3131號判例參照）。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 第1 項定有明文。查原告乃羅蔚之債權人，原告持臺灣高雄地方法院104 年度司拍字第835 號確定裁定為執行名義，對羅蔚原有系爭房地之應有部分聲請強制執行，由本院以106 年度司執字第42612 號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，系爭執行事件就歷次拍賣程序均已公告，嗣因無人應買，原告聲明願承受，經本院民事執行處通知其他共有人即羅雓萍及羅莉琳願否依同樣條件行使優先承買權，羅雓萍、羅莉琳均未表示購買意願，是原告於系爭執行事件中承受系爭房地之應有部分，並以其債權承受及就不足額繳款之方式繳足買賣價金，經本院於107 年9 月4 日核發不動產權利移轉證書，而取得系爭房屋所有權應有部分1/3（含共有部分）及系爭土地所有權應有部分19/10000，業經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤，則依民法第

759 條之1 第1 項規定，原告對系爭房地之應有部分既已完成登記，即推定其適法取得上開權利。從而，依目前系爭房地登記謄本所載，仍應推定原告已取得系爭房地之上述應有部分之所有權，適法取得共有權。是羅雛萍抗辯：原告與羅蔚間之借款契約有高利貸之情形，原告是否有構成詐欺；系爭房地因羅蔚積欠債務遭拍賣，羅雛萍係共有人，於拍賣前、後不知拍賣之事，在拍賣前、後均應向其通知，以維其權益；原告曾向其告知拍賣價金為36萬元，後卻改為56萬元，上開拍賣程序有問題等語，殊非可採。

㈢系爭房地應如何分割始適當？

1.按各共有人，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能分割之期限者，不在此限；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，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823 條第1 項、第824 條第1 項及第2 項亦有明文。

2.又按區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定；專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔；公寓大廈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或設定負擔，亦為民法第799 條第4 項、第5 項，公寓大廈管理條例第4 條第2 項所明定。

3.原告主張系爭房地應採變價分割方式，並將價金按應有部分之比例分配予兩造，羅莉琳表示同意，羅雛萍則表

示反對：

經查，系爭房屋係屬16層樓公寓大廈住宅之第6層區分所有建物之專有部分，其於6樓房屋之出入僅有1門戶，用途係供通常居住使用，目前無人居住使用等情，有建物登記公務用謄本附卷可稽（審訴卷第48頁），且為兩造所不爭執。又觀諸系爭執行事件之查封筆錄可知，系爭房屋之格局為1房、1廳、1廚、1衛，有上開查封筆錄附於系爭執行事件卷可稽，亦有原告提出之現場照片足憑（本院卷第21至26頁）。依上足見系爭房地並無依法或依其使用目的不能分割之情事，而依系爭房屋之格局及出入方式，該房屋原始規劃僅供單一住戶使用，若為原物分割，分割後之各部分並無法各自獨立之對外出入口，且室內既有管路、電路及排水系統等配置亦無法滿足分割後各共有人之獨立使用，且系爭房屋面積48.26平方公尺，若分割為三等分，每人僅能分得約16.09平方公尺，亦過於狹小，難為正常生活起居使用，故系爭房地以原物分割顯有困難，自應採用變價分割方式，並將價金按應有部分之比例分配予兩造為適當。又兩造就系爭房地，依系爭房屋專有部分總面積，與其他區分所有權人所分配之基地、房屋共有部分之應有部分形成之共有關係，應依專有部分之分割結果而隨同移轉，是系爭房屋所坐落之基地、房屋共有部分雖尚有其他共有人，惟原告於訴請分割系爭房屋時，請求合併分割兩造所共有、應隨同系爭房屋移轉之系爭土地（兩造應有部分各19/10000，合計應有部分57/10000）、房屋共有部分，亦無不合。

4.羅雛萍抗辯將原告之應有部分變賣即可，其與羅莉琳之應有部分仍維持共有等語。查：

⑴按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，上揭規定之立法理由明揭：「分割者，以共有關係消滅為目的之清算程序也，共有於

改良共有物不無妨礙，（例如甲共有人欲改良，而乙共有人不欲是。）且於共有物之融通亦多阻窒，（例如欲賣共有物非各共有人同意不得為之，而得各共有人同意其事甚難。）國家經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，於公私皆有裨益」等語。因此，本件原告請求分割系爭房地，自無不准之理，且分割之標的亦須就共有物即系爭房地之全部予以辦理，否則即失去法律制定分割制度之意義。是以，本件分割自不得單就原告之應有部分予以變賣，蓋依羅雛萍所稱僅變賣原告之應有部分之分割方式，經變賣之結果，仍係維持三人共有之狀態，僅係將原告為共有人之狀態更易為他人，並未使共有關係消滅，此與原告自行出賣其應有部分之做法無異，自非屬分割共有物之方式。另羅莉琳已明確表示其同意原告主張將系爭房地全部變價分割，足認羅莉琳並無意願與羅雛萍維持共有，是羅雛萍表示其希望與羅莉琳繼續維持共有等語，已悖於羅莉琳之意願，亦無法達成分割共有物以消滅共有關係之目的，故其抗辯只須變賣原告之應有部分等語，即無足採。

⑵羅雛萍另又抗辯系爭房地為其家族事業，不應分割等語，此節已為其妹即羅莉琳所否認，羅莉琳表示系爭房地為其姊姊羅曼萍所購入，其因繼承而取得，並非家族財產等語（本院卷第15頁），況原告為共有人之一，其無欲維持共有關係，且共有人間無法達成分割協議，原告依法本得訴請裁判分割共有物，故不能僅憑羅雛萍抗辯系爭房地為其家族財產等語，即可謂原告不得請求分割系爭房地。

⑶另按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824 條第7 項定有明文。揆其

立法理由乃謂：共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行法第94條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之。又買受人為共有人時，因本項規範目的已實現，且為免法律關係之複雜化，故明定於此種情形時，排除本項之適用。準此，採變價分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。是以，羅雒萍如有意願取得系爭房地，亦得藉由變價程序參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭房地之所有權。

5.依上說明，本院認原告主張將系爭房地全部變價之分割方式，除羅雒萍表示反對外，羅莉琳表示同意以變價方式分割，本院審酌系爭房地為公寓型態之性質、使用狀況、經濟效用、共有人利益及意願等一切情狀，認系爭房地以變價後之價金，按兩造所有權之應有部分比例分配，最為適當公允。至於羅雒萍所採取僅變賣原告之應有部分，由其與羅莉琳繼續維持共有之分割方式，與羅莉琳之意願相違背，復未能消滅系爭房地之共有關係，明顯有礙系爭房地之經濟效用，為不可採。

六、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條規定，訴請將系爭房地以變價方式分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

七、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。蓋分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。是故，原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平。本院乃依上開意旨酌定兩造應依應有部分比例訴訟費用，爰諭知如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不影響判決之結果，爰不逐一論敘。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　20　　日

民事第一庭法　官　許慧如

附表：

㈠土地部分：

編號	土地坐落	土地面積/平方公尺	權利範圍
1	高雄市○○區○○段○○○○號	1,086.36	57/10000（原告、被告羅雛萍、被告羅莉琳應有部分各19/10000）

㈡建物部分：

編號	建　號	建物門牌	層數	層次	建物面積/ 平方公尺	權利範圍
1	高雄市○○區○○段1069建號	高雄市左營區華夏路1466號6樓	16層	6層	層次面積：48.26 總面積：48.26	全部（原告、被告羅雛萍、被告羅莉琳應有部分各1/3）
					附屬建物面積： 陽台：6.04 雨遮：1.57	
共有部分：同段1148建號，面積2,613.82平方公尺，權利範圍56/10000。						

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　　9　　月　　20　　日

書記官　黃鈺玲