臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第501號

原　　告　唯一三角窗土地開發有限公司
法定代理人　廖文彬
被　　告　蔡佳茂
訴訟代理人　陳宗賢律師
訴訟代理人　王　睿律師
訴訟代理人　徐仲志律師
複代理人　林宏耀律師
被　　告　聯友投資股份有限公司
法定代理人　賴伯男
被　　告　藍霆科技有限公司
法定代理人　蕭伊婷
訴訟代理人　賴伯男

當事人間分割共有物事件，本院於民國109年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示不動產准予變價分割，所得價金按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應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告聯友投資股份有限公司（下稱被告聯友公司）、藍霆科技有限公司（下稱藍霆公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地、同段第348地號及同段第441-30地號土地及其上同段634建號建物，請求准予變價分割，嗣於訴狀送達後，於民國108年12月5日以上開634建號建物即門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○巷○○○弄○號，其建築基地係坐落

於高雄市○○區○○段○○○○○○○號土地，爰具狀減縮請求為，將兩造共有如附表所示之不動產即系爭房地予以變價分割，核屬減縮應受判決事項之聲明，依法自應准許之，合先敘明。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○號土地（面積331.09平方公尺，權利範圍全部）及其上同段634建號建物（權利範圍全部，門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○巷○○○弄○號，上開建物及土地，合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭房地並無不分割之約定，系爭房地亦無因使用目的而不能分割之限制，且兩造就系爭房地無分管協議。又系爭房地現為被告蔡佳茂占有使用中，如以原物分割，各共有人分得之建物狹小難以利用，違反經濟使用效益，爰請求將系爭房地予以變價分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配。為此爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項規定提起本訴，並聲明：請判准兩造共有之系爭房地准予變價，變價所得價金，按兩造依附表所示之應有部分比例分配之。

三、被告等則各以：

㈠被告聯友公司、藍霆公司：兩造就系爭房地無不分割之約定，系爭房地無因使用目的不能分割之情形，又兩造就系爭房地未訂定分管協議，伊等同意原告以變價方式分割共有物之聲明等語，並聲明：兩造共有之系爭房地准予變價，所得價金按應有部分比例分配。

㈡被告蔡佳茂則以：原告與被告聯友公司、藍霆公司與訴外人陳妤潔就系爭房地之買賣，公私契金額不同，恐有通謀虛偽意思表示之假買賣，被告業已提起撤銷買賣契約及毀損債權訴訟，則兩造間就系爭房地之爭議尚未釐清，為免日後爭議，應暫緩分割訴訟等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事實如下：

㈠系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示。

㈡系爭房地現由被告蔡佳茂占有使用中。

五、本院之判斷：

㈠按分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利土地之融通及增進經濟效益，是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，此觀民法第823條第1項、第824條第2項自明。查系爭房地為一透天住宅，為兩造所不爭執且有照片附卷可憑，另系爭房地之復興段634建號建物之建築基地，係坐落於同段第441-5地號土地，有系爭房地土地及建物謄本，及執照資料明細附卷可憑（見本院岡調卷第29頁至第31頁），雖被告蔡佳茂先則稱，原告與被告聯友公司、藍霆公司為假買賣取得系爭房地云云，然未舉證以實其說，而公私契金額不同，本為買賣房地為課徵稅捐所常見，另原告所取得系爭房地係透過履約銀行為之，若無實際交易價額，自無須透由履約銀行為之，被告蔡佳茂所辯，自難憑採。

㈡系爭房地兩造既無法協議分割，於最後言詞辯論期日蔡佳茂亦同意變價分割，況系爭房地為透天住宅，實際上無法分隔為數建物使用，則變價分割按應有部分比例分配價金，以發揮土地之經濟價值，並符合公平分配之原則及全體共有人之利益，爰判決如主文第1項所示。

㈢末按因共有物分割之事涉訟，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，而分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案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，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，故本件訴訟費用應由兩造按應有部分之比例分擔，爰判決如主文第2項所示。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二庭法　官　陳嘉惠

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　　8　　月　　19　　日

書記官　簡鴻雅

附表：

編號	共有人	不動產坐落地號及應有部分比例	
		高雄市○○區○○○○段第634建號 段第00000地號	
1	唯一三角窗土地開發有限公司	1/8	1/8
2	蔡佳茂	1/2	1/2
3	聯友投資股份有限公司	1/4	1/4
4	藍霆科技有限公司	1/8	1/8