臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第176號

原　　告　紘達開發有限公司
法定代理人　曾淑琴
訴訟代理人　曾昱銓
　　曾桂雄
被　　告　張文正
　　張文楠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年4 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示坐落高雄市○○區○○段00000000000號土地及其上同段二五建號建物（含未保存登記之二二九四建號，即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○○號），應予變價分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告張文正、張文楠均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386 條各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000 0000 0000 地號土地及其上同段25建號建物（含未保存登記之2294建號，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 巷00○0 號建物，下合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分如附表所示。伊於民國109年7月21日經本院108年度司執字第58168號強制執行事件，以新臺幣（下同） 853,900元標得系爭房地權利範圍1/ 3，並於109年9月11日取得不動產權利移轉證書。又系爭房地為2層樓加強磚造（含增建部分），目前由原債務人張文記及其母親占用中，該建物僅單一出入口，性質上無法現物分割，且兩造間並無任何親屬關係及信任基礎可言，若共同生活實有害兩造間日常生活隱私。伊曾試圖與被告協議共同出售系爭房地，並各按應有部分比例分配價金，惟被告無意和解

致無法達成協議。既被告於前述強制執行程序時均未主張優先購買系爭房地，顯見被告無意願或無資力購買，故實不宜採取將系爭房地全部分配於兩造其中一方之分割方式，俾免補償金滋生糾紛，是以原物分割實不可得，採變價分割始符合公平原則而發揮系爭房地之經濟效用，兼顧公共利益更符合雙方之權益。既系爭房地並無使用目的不能分割之情形，兩造間亦未有不為分割之協議或分管協議，經伊於109年9月18日通知被告協議分割未果，爰依民法第823條、第824條規定請求變價分割，所得價金按應有部分比例分配予各共有人等語。聲明：請求判決將原告與被告所共有如附表所示系爭房地予以變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

三、被告張文正、張文楠均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823 條第1 項前段定有明文。

㈡經查：

⑴系爭房地原由張文記與被告張文正、張文楠共有，應有部分各3分之1，嗣原告於109年7月21日經本院108 年度司執字第58168 號強制執行事件，拍定取得張文記所有之系爭房地應有部分，而與張文正、張文楠共有系爭房地，應有部分如附表所示一節，有系爭房地登記謄本、契稅繳款書、現場照片、不動產權利移轉證書在卷可佐（橋司調卷第25至48頁）。並經本院調取系爭執行事件卷證核閱無誤，上開事實堪以認定。

⑵系爭房地坐落如附表所示之土地，173 、262 地號土地屬都市計畫區範圍內之住宅區，175 地號土地屬都市計畫區範圍內之道路用地，有高雄市政府地政局路竹地政事務所110 年1 月21日高市地路00000000000000 號函可參（審訴卷第65至87頁）。系爭房地為2 層樓加強磚造主建物（含一層樓

未保存登記增建部分），目前由被告之母親張謝春占用中，該主建物雖為2 層樓建物，然為一般透天厝，共用前方單一出入口，而未保存登記建物部分，則為系爭主建物之附屬建物，非可獨立使用等情，亦有查封筆錄、測量成果圖、現場照片附於系爭執行事件卷內可佐。上開事實，亦可認定。

㈢原告主張兩造間互不相識，並無共同使用居住系爭不動產之可能，亦無法依原物分割，兩造就系爭房地並無不為分割期限之約定，系爭房地亦無使用目的上不能分割之情事，惟兩造於起訴前無法達成分割協議等情，有存證信函及本院調解筆錄可參（橋司調卷第49頁、第79頁）。又被告對原告主張之事實，均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，復均未提出準備書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第1 項、第3 項之規定，被告視同自認原告主張之事實，是堪信原告之主張為真實。是原告請求分割系爭房地，自無不合。

㈣又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，同法第824 條第2 項分別定有明文。而共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨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，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、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨可資參照）。

㈤次查：系爭房地為2 層樓加強磚造主建物（含一層樓未保存登記增建部分），目前由被告之母親張謝春占用中，該主建

物雖為2層樓建物，然為一般透天厝，共用前方單一出入口，而未保存登記建物部分，則為系爭主建物之附屬建物，非可獨立使用等情，業經認定如前。本院審酌：自上開照片、建物測量成果圖可見系爭房地僅有一獨立出入之門戶，倘以原物分割，兩造所分得之面積過小，對維持住家之基本使用機能有所困難，且有礙經濟效用，又因分割後兩造各自並無獨立之門戶出入，勢必將於系爭不動產之空間中，劃出供共同使用之門廳或走道空間，亦造成使用上不方便及減損經濟價值；此外，兩造互不相識，強使兩造共用相同空間，對於分得人日常生活影響甚鉅，足見其以原物分割實有困難。是綜合考量系爭房地之性質、使用狀況、經濟上價值、兩造之利益等一切情狀，認本件確以變價分割，並將變賣所得價金按應有部分之比例分配兩造，為最適方案。

㈤綜上，原告依民法第823條、第824條規定，請求以變價方式裁判分割兩造共有之系爭不動產，並將變賣所得價金按兩造共有人如附表所示之應有部分比例分擔，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，兩造間就系爭不動產之分割方法，無法達成協議。因此，原告本於共有物分割請求權，求為判決系爭房地予以分割，而本院斟酌當事人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等事項，認應以變價分割，並依兩造應有部分之比例分配之方式始符兩造利益，爰判決如主文第1項所示。又分割共有物之訴，就兩造而言係屬固有必要共同訴訟，本質上並無訟爭性，兩造間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，是以本件之訴訟費用應由兩造按附表所示應有部分之比例分擔為公允。

六、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。又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，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用參酌兩造應有部分比例，命兩造負擔如主文第2項所示。

七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　謝文嵐

附表：

編號	共有人	應有部分比例			
		高雄市路竹區東安段			
		173地號土地	175地號土地	262地號土地	25建號建物（含未保存登記之2294建號部分）
1	張文正	1/18	1/18	1/18	1/3
2	張文楠	1/18	1/18	1/18	1/3
3	紘達開發有限公司	1/18	1/18	1/18	1/3

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　　110　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　許琇淳