臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第666號

原　　告　紘達開發有限公司
法定代理人　曾淑琴
訴訟代理人　曾桂雄
被　　告　李謝金盆
被　　告　陳謝烏緞
兼　上一人
訴訟代理人　謝天喜
被　　告　謝天明
兼　上一人
訴訟代理人　謝佩璇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月2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○○○○○號土地及其上同段616建號建物（含未辦保存登記部分，即門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號）准予變價分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配。

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、被告李謝金盆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同區段616建號建物（含未辦保存登記部分，門牌號碼為高雄市○○區○○○街○○號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產）為兩造共有，兩造應有部分如附表所示。原告係經由強制執行拍賣程序拍定取得系爭不動產應有部分各1/7，系爭房屋目前由共有人居住，為4層樓鋼筋混凝土造，僅有單一出入口，性質上無法為原物分配，兩造間亦無任何親屬關係及信任基礎，若共同生活反有害兩造日

常隱私。又系爭不動產並無依使用目的不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之協議。另被告等人於前述強制執行拍賣程序，均未主張優先承購該系爭不動產之應有部分，顯見渠等均無意願或均無資力買受，是系爭不動產之分割方法，亦不宜分歸共有人其中一人或數人，而以金錢補償其他未受原物分配之共有人，以避免補償金如何計算徒生糾紛。因此，系爭不動產為原物分配實不可行，應採變價分割，方符合公平原則並發揮系爭不動產之經濟效用，並兼顧雙方權益及公共利益，爰依民法第823條、第824條等規定提起本訴等語，並聲明：兩造共有之系爭不動產予以變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

三、被告則以：

㈠被告謝天喜、謝天明、謝佩璇、陳謝烏緞：同意變價分割等語。

㈡被告李謝金盆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦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。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；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、第2項分別定有明文。上開規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。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。而共有物分割之方法，須先就原物分配，如發見共有人中有不能按

其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之。於原物分配有困難時，始得予以變賣，以價金分配於各共有人。又法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決意旨參照）。

㈡經查，原告於民國110年1月12日以拍賣為登記原因取得系爭不動產應有部分7分之1所有權，而與被告分別共有系爭不動產等情，有系爭不動產登記謄本、不動產權利移轉證書在卷可參（橋簡卷第25頁至第33頁、第41頁、第42頁），並經本院依職權調取本院108年度司執字第21929號執行卷宗（下稱系爭執行卷）核閱無訛，堪以認定。而被告並未主張系爭不動產有不能分割之情形存在，依其使用目的亦非不能分割，而兩造間就分割方法迄今未達成協議，則原告本於系爭不動產共有人之地位訴請裁判分割，即屬有據。

㈢又系爭房屋為4層樓鋼筋混凝土造之透天住宅（含未辦保存登記部分），通往樓上之樓梯僅有一座，各層共用1樓大門出入，對外僅有該1樓大門面臨店仔頂街單一出入口，旁邊及後面無其他出入口，內部各區域並無構造上及使用上之獨立性等情，有勘驗筆錄、系爭房屋現況照片附卷可參（訴字卷第47頁至第55頁），是系爭房屋既供一般住宅使用，若依共有人之應有部分比例為原物分割，兩造分得面積顯然過小，不符經濟效用，且原物分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，有損系爭房屋完整性，利用殊屬不便，若強為分割，有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，加以兩造並不認識，彼此間並無親屬故舊關係，自不宜共同居住於系爭房屋，而系爭土地為系爭房屋之基地，自亦不得分割為二而使其單一建物跨有二不同土地所有權人，是如以原物分割予兩造，或由兩造共同使用，衡有實際上之困難。本院認如將系爭不動產變賣，以所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭不動產之價值，不僅可避免兩造對系爭不動產客觀市價之疑慮

，保持系爭不動產之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，若被告等對系爭不動產已作使用規劃或有特殊感情，亦得於變價程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，買受該不動產。如此，不僅使系爭不動產發揮最高經濟上之利用價值，保持完整利用性，對兩造均屬有利；且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受系爭不動產之機會。從而，本院參酌系爭不動產之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭不動產不適宜原物分割，應以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，方屬適當。

五、綜上所述，原告訴請將系爭不動產予以變價分割，賣得價金各按兩造應有部分之比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，而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，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭不動產應有部分之比例分擔較為公允，爰酌定如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　19　　日

民事第二庭 法　官　翁熒雪

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　　11　　月　　19　　日

書記官　陳奕希

附表：

編號	土地及建物坐落	面積（平方公尺）	共有人姓名	各共有人權利範圍
1	高雄市左營區○○段1319地號	88	紘達開發有限公司	1/7
			李謝金盆	2/7
			謝天喜	1/7
			謝天明	1/7
			陳謝烏緞	1/7
			謝佩璇	1/7
2	高雄市左營區○○段616建號（即門牌號碼：高雄市左營區店仔頂街80號房屋）	總面積113.06 層次面積： 一層43.59 二層43.59 三層25.88	紘達開發有限公司	1/7
			李謝金盆	2/7
			謝天喜	1/7
			謝天明	1/7
			陳謝烏緞	1/7
			謝佩璇	1/7

（續上頁）

3	同上門牌未辦保存登記部分	一層35.6 二層35.6 三層46.99 四層59.8 合計177.99 陽台24.04 雨遮6.67	紘達開發有限公司	1/7
			李謝金盆	2/7
			謝天喜	1/7
			謝天明	1/7
			陳謝烏緞	1/7
			謝佩璇	1/7