臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1642號

原　　告　揚富開發有限公司
法定代理人　陳美純
訴訟代理人　曾友和
　　曾桂雄
被　　告　楊素貞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年5 月9 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，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，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。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段○○○段000000地號土地，及其上同地段3072建號即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○○號建物（均如附表所示；土地、建物下各稱系爭土地、系爭建物，下合稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分比例如附表所示。而原告係於民國107 年3 月8 日、107 年12月27日以新臺幣（下同）288,000 元、319,000 元經本院106 年度司執字第63892 號、107 年度司執字第38641 號強制執行事件拍得系爭不動產之持分，並於107 年4 月11日、108 年1 月13日取得權利移轉證書。又兩造就系爭不動產並無不分割之協議或分管契約，且系爭建物為公寓建物之第5 層樓，僅有單一出入口，且6 戶共用樓梯，性質上無法原物分割，加以兩造間並無親戚關係，若共同生活實有害於日常生活隱私；其次，系爭建物現由被告居住使用，而被告前於

拍賣時並未行使共有人優先承買之權利，顯不宜再以找補方式分割，應以變價分割為適當。為此，爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由

㈠各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；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：…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項前段、第824條第1項、第2項分別定有明文。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，有土地、建物登記謄本等件在卷可稽（見本院卷第72頁至第76頁）。經查，兩造就系爭不動產並無不為分割之協議，亦無因使用目的不能分割之情形，且迄今兩造無法達成分割協議，是原告提起本件訴訟，就系爭土地請求裁判分割，洵屬有據，應予准許。

㈡次按共有物之分割，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而為共有物之分配，民法第823條第1項前段、第824條第1項及第2項分別定有明文。又關於分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之（

最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。經查：

1.系爭建物為5層樓公寓之5樓，對外僅有臨南江街20巷之出入口，又系爭土地為系爭建物所載區分所有建物之基地，有土地、建物登記謄本及系爭建物照片可憑（見本院卷第72頁至第76頁、第65頁至第68頁），斟酌系爭建物於結構上無法區隔其中任何一部做為獨立使用，若採原物分割方式，將有損其完整性，造成日後使用與出入之困難，而難以發揮經濟上之整體利用價值，顯非適宜。而系爭土地為區分所有建物之基地，依其使用狀況，亦無從由兩造各分取一部使用，加以兩造互不相識，彼此間又無親屬故舊關係，自不宜共同居住於系爭建物。

2.是本院認兩造共有之系爭不動產以原物分割，既有困難而不可行，而依原告主張之變價分割方式，經由市場行情決定共有房地之價值，不僅可保持房地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共有房地時，若原告或被告對共有房地已作使用規劃或有特殊感情，亦非不得與其他共有人磋商買受，或參酌修訂後民法第824條第7項規定：「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」，於強制執行拍賣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而買受系爭土地。如此，不僅使共有房地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，則在雙方經由拍賣程序取得共有房地之機會係為均等之情況下，對兩造而言實屬公平。故本院審酌系爭不動產之型態、兩造利益及經濟效用等情狀，認系爭不動產以原告所主張之變價分割，並將變賣所得價金按附表所示應有部分比例分配，當屬適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭不動產，洵屬有據。本院審酌系爭不動產之現狀、經濟效益與共有人之利益，認系爭不動產應採

變賣後，將所得價金按兩造應有部分比例分配之分割方法，較為妥適，爰判決如主文第1項所示

五、末按因共有物分割事件涉訟，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設有規定。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由敗訴之一造負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造各按其等應有部分之比例負擔為當。

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無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　24　　日

民事第六庭　審判長法　官　蔣志宗

法　官　謝宗翰

法　官　陳彥霖

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　　5　　月　　24　　日

書記官　賴怡靜

附表

編號	種類	坐落位置	應有部分	
			原告	被告
1	土地	高雄市○○區○○○段○○小段0000 -2 地號土地	2/30	1/30
2	建物	高雄市○○區○○○段○○小段	2/3	1/3

（續上頁）

		0000建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街○○○○號，包括增建部分）		