

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第390號

原告 五岳地產有限公司

法定代理人 周丞濰

被告 李煌明

李順斌

李順義

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年5月29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，所得價金依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告之法定代理人原為楊國義，嗣變更為周承濰，並經周承濰具狀聲明承受訴訟，有民事陳報狀存卷可參（見訴字卷二第29至31頁），於法尚無不合，先予敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，並核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：附表所示不動產（下稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭不動產無分管協議，且無不為分割之協議或期限，惟兩造不能協議分割。查附表編號2、3所示建物為透天厝，各樓層係共用1樓大門對外聯絡，且無法脫離附表編號1所示土地而獨立存在，故系爭不動產在結構、使用及交易上具不可分性，若採原物分割，恐有害於系爭不動產之經濟價值，並形成系爭不動產使用權利之複雜關係，如能歸由一人所有，對於系爭不動產之整體規劃利用，應最符合經濟效益，且對於兩造均屬有利，是以變價分割之方式較為妥當。為此，依民法第823條、第824

條規定，提起本件訴訟，並聲明：兩造共有之系爭不動產應予變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配。

二、被告李煌明、李順義均具狀稱：兩造間無分管協議或不能分割之約定，亦無使用目的不能分割之情事，且伊等並未占用系爭不動產等語置辯。

三、被告李順斌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：

(一)按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、第824條第2項自明。查本件原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，兩造間無分管協議，且未訂有不分割之期限，亦無不能分割之協議等情，業據原告提出本院不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀、系爭不動產登記謄本等件為證（見本院雄司調卷第9頁及其背面，本院訴字卷第43至57頁）。被告復未就上開情事為爭執，是原告主張之事實，應可認為真實。兩造就系爭不動產既無不得分割之協議、期限或分管協議，本院亦查無系爭不動產有不能分割之情形，而原告既提起本件訴訟，顯見兩造無法私下協議分割系爭不動產，則原告訴請裁判分割，依上揭規定，即屬於法有據。

(二)又裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參照）。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，系爭不動產為一透天厝及其坐落基地，建物部分各樓層共用1樓大門，兩造對此均無爭執，足認系爭不動產在使用上及構造上無法區分為數個獨立空

間。本院審酌本件如採原物分割，按兩造應有部分分得之建物、土地面積非大，且無各自獨立之門戶出入，有礙經濟效用，並損害房地完整性，不利於房屋之使用現況，並造成日後使用困難，無法發揮經濟上之利用價值，原物分割顯有困難，是於斟酌當事人之意願、系爭不動產現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，認本件應採變價分割之方式，將變價所得由兩造按應有部分比例分配，較為適當公平。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭不動產，洵屬有據。爰審酌共有人之意願及公平性、共有物之現況、土地利用之經濟效益，認以變賣為適當，且所得價金應依所有權應有部分比例分配於兩造，爰判決如主文第1項所示。

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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，然兩造均因共有物分割而蒙其利，倘僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，本院認為訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

七、據上論結，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規定，判決如主文。

中華民國 108 年 6 月 26 日
民事第二庭 法官 林明慧

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 6 月 26 日
書記官 林雅婷

01 附表：

編號	坐落位置（地號/ 建號）	應有部分比例			
		原告	李煌明	李順斌	李順義
1	高雄市○○區○○○段○○○○○○○號土地	2/5	1/5	1/5	1/5
2	高雄市○○區○○○段○○○○○○號建物 （門牌號碼高雄市○○區○○路○○號）	2/5	1/5	1/5	1/5
3	高雄市○○區○○○段○○○○○○○號建物 （同上建物未保存登記部分）	2/5	1/5	1/5	1/5