臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1314號

原　　告　揚富開發有限公司
法定代理人　陳美純
訴訟代理人　曾桂雄
被　　告　劉文得
　　劉俊偉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年10月27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之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表應所示應有部分比例分擔。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：原告於民國109 年2 月5 日因拍賣取得附表所示不動產（下稱系爭不動產）之應有部分，現系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表所示。因系爭不動產為兩層樓加強磚造（含三、四樓增建部分）房屋及其基地，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。又系爭不動產僅有一出入口，難以共處一屋，且現實上亦難以做物理性分割，兩造間無親屬關係，若共同生活則有害兩造生活隱私，是認以變價分割之方式較為妥當。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：兩造共有之系爭不動產准予變賣分割，變賣所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、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，業據原告提出系爭不動產登記謄本、本院不動產權利移轉證書、存證信函等件為證（見本院雄司調卷第25至42頁），被告經合法通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，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，原告主張系爭不動產為兩層樓加強磚造（含三、四樓增建部分）之房屋（即附表編號3-4所示建物）及其坐落基地（即附表編號1、2所示土地），且房屋共用一出入口等節，有系爭不動產登記謄本及照片存卷可參（見本院雄司調卷第25至33頁、第37頁），被告對前開房屋共用一出入口之事實亦未提出爭執，足認原告前開主張為真實，是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其等依附表所示應有部分比例分配，較為適當公平。

六、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。

七、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如附表所示應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、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　　109　　年　　11　　月　　27　　日

民事第四庭　法　　官　郭任昇

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　　11　　月　　27　　日

書　記　官　葉姿敏

附表：

編號	坐落位置（地號/ 建號）	面積（平方公尺）	應有部分比例		
			原告	劉文得	劉俊偉

（續上頁）

1	高雄市○○區○○○段0000-00地號土地	105.00	1/3	1/3	1/3
2	高雄市○○區○○○段0000-00地號	8.00	1/3	1/3	1/3
3	高雄市○○區○○○段○○○○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00巷00弄00號）	總面積：183.00 層次面積 一樓：45.68 二樓：91.50 騎樓：45.82	1/3	1/3	1/3
4	高雄市○○區○○○段○○○○○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00巷00弄00號）	總面積：165.53 三樓：91.50 四樓：74.03	1/3	1/3	1/3