臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第197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　王朝欽

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年5 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變賣，所得價金由兩造各分得二分之一。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告主張：緣原告於民國108 年6 月6 日，在本院108 年度司執字第60360 號強制執行事件（下爭系爭執行事件）中，以新臺幣（下同）889,000 元標得如附表所示土地及建物（下稱系爭土地、建物，合稱系爭房地）（原告取得應有部分比例亦如附表所示），並於同年9 月11日取得不動產權利移轉證書，故原告即與被告共有系爭房地，兩造應有部分比例如附表所示；又系爭房地無依使用目的或契約不得分割之情形，亦無不為分割之限制，兩造復未能就分割方法達成協議，原告自得請求分割系爭房地。而系爭建物為5 層樓RC建造（含六樓增建部分），僅單一出入口，性質上無法現物分割，且兩造間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，況被告於系爭執行事件程序時均未主張共有人優先購買權，顯見被告應無意願或無資力購買，是本件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，故採變價分割較符合公平原則而發揮經濟效用、兼顧公共利益及符合雙方權益。為此，

爰依民法第823 條第1 項及第824 條第2 項等規定提起本訴等語，並聲明：請准兩造共有之系爭房地變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配。

三、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

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；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，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項分別定有明文。經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍各如附表所示等節，有系爭房地之登記謄本附卷可稽（見本院雄司調卷第23至25頁，本院訴字卷第25頁）；另針對附表編號3所示建物部分，經本院依職權調取系爭執行卷宗核閱結果，可知該建物為系爭土地上之未保存登記建物，即附表編號2建物增建之頂樓加蓋，系爭執行事件亦將附表編號3建物之應有部分2 分之1 併付拍賣，原告即因此取得此部分之所有權，是兩造就附表編號3建物之應有部分為各2 分之1 之事實，應堪認定。又系爭房地無因物之使用目的不能分割或訂有不分割協議之情事，業據原告陳明在卷，被告則未提出書狀作任何聲明或陳述，而兩造對系爭房地之具體分割事宜未能達成協議，亦有原告提出之存證信函為憑（見本院雄司調卷第37頁），揆諸上開規定，本件原告訴請裁判分割系爭房地，即洵屬有據。

㈡次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人之意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院69年度台上字第3100號、87年度台上字第1402號判決意旨參照）。是法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共

有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等情事，為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。本院審酌系爭建物坐落於系爭土地上，而附表編號3之建物為附表編號2建物之增建頂樓加蓋，且依原告所述，增建之6樓因無法獨立申請水電，故水電均由5樓接上6樓使用，則附表編號3建物即無使用上之獨立性可言，是系爭建物應視為一整體，若採原物分割，兩造勢必面臨水電如何重新配置暨費用負擔之爭議，恐會使法律關係趨於複雜化；再者，依登記謄本所載，附表編號3之建物總面積為52.82平方公尺，附表編號2之建物總面積則為70.36平方公尺，如以原物分配而由兩造各分得其一，實顯不公平，如何補償亦有疑義。從而，系爭建物既應視為一整體而使用，強行分割使兩造各分得其中之一，將造成法律關係之複雜化，且原告係請求變價分割，足徵原告並無意願單獨承受系爭房地之全部並以金錢找補他造，被告則自始至終未表示意見以供本院參酌，復酌以系爭房地嗣後變賣時，兩造仍得視斯時系爭房地之使用狀況、自身之經濟能力、財務調度狀況等，再決定是否參加競標或行使共有人優先承買權，此實更具彈性，故本院斟酌當事人之意願、系爭房地現狀、原物分割困難、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，將變價所得由兩造依持分比例即各2分之1分配，較為適當公平。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭房地，洵屬有據，爰審酌共有人之意願及公平性、共有物之現況、原物分割及變價分割之利弊，定如主文第1項所示之分割方法。

六、末按因分割共有物而涉訟，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。本件兩造係因分割系爭房地無法達成協議而涉訟，所為之訴訟行為均為維護自身權益，

本件訴訟費用應按兩造之應有部分比例負擔始符公平，爰依民事訴訟法第80條之1，判決訴訟費用之分擔如主文第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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　王宗羿

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　　6　　月　　1　　日

書記官　劉容辰

附表：

編號	土地地號暨建物建號	應有部分比例
1	高雄市○○區○○段○○○ ○號土地	原告：1 / 20 被告：1 / 20
2	高雄市○○區○○段○○○ ○號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○巷○○弄○○○○ 號房屋）	原告：1 / 2 被告：1 / 2
3	高雄市○○區○○段○○○○○號建物（此為編號1土地上未保存登記之建物，門牌號碼與編號2建物同，本院107 年度司執字第60360 號清償債務強制執行事件於查封時囑託地政人員測量時所賦予之建號）	原告：1 / 2 被告：1 / 2