

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第75號

原告 黃建慧

訴訟代理人 郭淑美

黃昱瑋

被告 富揚營造有限公司

法定代理人 黃彥癸

被告 吉興營造有限公司

法定代理人 葉朝興

高麗美

趙邦楨

葉詩萍

葉華山

被告 陳永奇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國112年5月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產准予變價分割，所得價金由兩造按附表二「變賣價金分配比例」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告均經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地、房屋（下分稱系爭土地、系爭房屋、合稱系爭不動產），各共有人就土地、

01 房屋之應有部分比例各如附表二「應有部分」欄所示，兩造  
02 並未定有不分割協議，系爭不動產亦無不能分割之限制，而  
03 系爭房屋為五層式公寓中之4樓、系爭土地為系爭房屋所在  
04 基地，倘依兩造應有部分比例為原物分割，將損及系爭不動  
05 產建物部分之完整性，勢必破壞房屋使用上之完整性，系爭  
06 不動產交易價值亦將遭減損；如採變價分割，可提高系爭不  
07 動產之交換價值，並維護系爭不動產之完整且增進使用利  
08 益，較採原物分割為妥適，爰依民法第823條第1項、第824  
09 條第2項規定，請求以變價方式分割系爭不動產，變賣所得  
10 價金，按應有部分比例分配等語。並聲明：如主文第1項所  
11 示。

12 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀為何聲明或  
13 陳述。

14 四、本院得心證之理由：

15 (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  
16 之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議  
17 決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分  
18 配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、  
19 第824條第2項自明。經查，系爭房屋、系爭土地之應有部分  
20 均為兩造所共有，兩造應有部分各如附表二「應有部分」欄  
21 所示等情，有系爭不動產之登記謄本在卷可稽（見本院卷第  
22 87至97頁），又原告已陳明系爭不動產並無因物之使用目的  
23 不能分割或訂有不分割協議之情事（見本院卷第13頁），此  
24 外本院亦查無依法不能分割之情形，惟迄言詞辯論終結時  
25 止，兩造對系爭不動產之分割仍未能達成協議，則原告訴請  
26 裁判分割系爭不動產，依法自屬有據。

27 (二)復按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分  
28 配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有  
29 人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參  
30 照）。但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用  
31 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)。系爭房屋坐落在系爭土地上，業如前述，且系爭房屋是集合住宅中之4樓，僅有一獨立出入門戶等情，亦有原告陳報之GOOGLE街景圖在卷可按（見本院卷第107、109頁），足見系爭房屋之使用不能脫離系爭土地，而系爭房屋既僅有一獨立出入門戶，兩造共有人既有4人，如按應有部分比例原物分割，除無各自獨立之門戶出入外，各共有人分得之房屋、土地面積勢必甚為狹小，有礙經濟效用，並損及系爭不動產完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，是原物分割顯有困難。又審酌原告請求變價分割，而其餘被告均經合法通知，均未對分割方案表示意見。另參以，系爭房屋目前為無人居住之空屋，業據原告陳明在卷（見本院卷第13頁），本院斟酌前述系爭不動產之使用現狀、原物分割將造成經濟效用減損，暨共有人之利益及共有人日後亦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，將系爭不動產變賣，所得價金由兩造依附表二「變賣價金分配比例」欄所示之比例分配，較為公平妥適。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段，訴請裁判分割兩造共有之不動產，洵屬有據，爰審酌共有人之意願、公平性、共有物之現況、原物分割及變價分割之利弊，定如主文第一項所示之分割方法。

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不動產無法達成協議而涉訟，但各自所為之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二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 19 日  
書 記 官 郭力瑋

附表一：

| 編號 | 種類 | 地號、建號                                             | 建物坐落土地  | 權利範圍 |
|----|----|---------------------------------------------------|---------|------|
| 1  | 房屋 | 高雄市○○區○○段○○段00號(即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄00○○號，即系爭房屋) | 編號2、3土地 | 全部   |
| 2  | 土地 | 高雄市○○區○○段○○段000地號土地                               |         | 1/10 |
| 3  | 土地 | 高雄市○○區○○段○○段000地號土地                               |         | 1/10 |

附表二：系爭不動產各共有人應有部分比例、變賣價金分配比例、訴訟費用分配比例

| 稱謂 | 共有人      | 系爭房屋應有部分比例 | 編號2、3土地應有部分比例 | 變賣價金分配比例 | 訴訟費用負擔比例 |
|----|----------|------------|---------------|----------|----------|
| 原告 | 黃建慧      | 26/1000    | 26/1000       | 26/1000  | 26/1000  |
| 被告 | 富揚營造有限公司 | 382/1000   | 382/1000      | 382/1000 | 382/1000 |
| 被告 | 吉興營造有限公司 | 210/1000   | 210/1000      | 210/1000 | 210/1000 |
| 被告 | 陳永奇      | 382/1000   | 382/1000      | 382/1000 | 382/1000 |

