

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第1273號

原告 潘月娥
被告 潘綉琴
潘麗鳳

陳潘玉雲
潘清添
潘清源
潘黃秋英

潘協輝
郭丁財

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示之2筆不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表「共有人、應有部分」欄所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依附表「共有人、應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

- 一、被告均經合法通知，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。
- 二、原告主張：兩造共有如附表「不動產標示」欄所示之2筆不動產（以下合稱系爭房地），應有部分如附表「共有人、應有部分」欄所示。系爭房地並無依法令或因使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟不能協議決定分割方法，且考量系爭房地如以原物分割，無法達原來使用目的。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段等規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一項所示。

01 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
02 述。

03 四、本院得心證理由：

04 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
05 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。又共有物分割
06 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
07 為分配，民法第823條第1項及第824條第2項分別定有明文。
08 經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表之「共有人、
09 應有部分」欄所示，又依系爭房地之使用目的，亦無不能分
10 割之情事等節，有系爭房地登記第一類謄本在卷可稽（見本
11 院卷第31至39頁），且兩造間因被告陳潘玉雲經常出國難以
12 聯絡，而迄未能達成分割之協議乙節，亦有入出境紀錄表1
13 份在卷供參（見本院卷第87至89頁），則原告訴請裁判分割
14 系爭房地，應予准許。

15 (二)又按分割共有物雖以原物分割為原則，惟究以原物分割或變
16 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情
17 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，
18 不受共有人所主張分割方法之拘束。經查：

19 1. 依系爭房地登記第一類謄本所示（見本院卷第31至39頁），
20 如附表編號2所示之房屋（下稱系爭房屋），係坐落在面積1
21 00平方公尺，如附表編號1所示之土地上，其建築完成日為6
22 3年10月15日、樓高3樓，為加強磚造，總面積168.24平方公
23 尺。依系爭房地之態樣，倘以原物分割，將特定空間劃分為
24 特定共有人使用，其他人對於系爭房地之使用收益權能將大
25 幅減損，而各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃
26 出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定
27 使用或其他方式之法律關係，不僅減少各共有人得有效利用
28 之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價
29 值。再者，日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺
30 獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭房地之完整性，難
31 以發揮不動產之利用價值。準此，系爭房地並不適於原物分

01 割，至為明確。

02 2. 而原告所主張之變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，
03 更將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較
04 為有利，且日後是否交由法院拍賣，僅為執行方式之一，如
05 兩造得以合意協調交付他人出售，亦無不可。又兩造如認有
06 購買系爭房地全部之必要，亦可於後續變價拍賣之程序中，
07 行使土地法第34條之1之優先承買權承購之。基上，本院審
08 酌系爭房地之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一
09 切情狀，認系爭房地之分割方法，以變價後價金按附表「共
10 有人、應有部分」欄所示之比例分配，較為妥適。

11 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第
12 2款前段等規定，請求分割系爭房地，為有理由，應予准
13 許。而其分割方式，爰諭知以變價分割，並將所得價金由兩
14 造按附表「共有人、應有部分」欄所示之比例分配，判決如
15 主文第一項所示。

16 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
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。而各共有人得隨時請求分割各有物，且裁判分割共有物
20 屬形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分
21 割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利
22 益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因
23 何造起訴而有不同，故原告與被告之間實屬互蒙其利。是
24 以，原告提起本件訴訟雖有理由，惟本院認關於訴訟費用之
25 負擔，應依附表「共有人、應有部分」欄所示之比例由兩造
26 負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所
27 示。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
29 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

30 以上正本係照原本作成。

31 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 114 年 3 月 13 日

書記官 郭力瑋

附表：

編號	不動產標示	共有人、應有部分
1	高雄市○○區○○段000地號 土地（面積100平方公尺）	原告：1/32 被告潘綉琴：1/8 被告潘麗鳳：1/8
2	高雄市○○區○○段○○段00 0○號建物（門牌號碼：高雄 市○○區○○路00○0號， 總面積168.24平方公尺）	被告陳潘玉雲：1/8 被告潘清添：1/8 被告潘清源：5/32 被告潘黃秋英：1/32 被告潘協輝：1/32 被告郭丁財：1/4