

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第773號

原告 張文明

被告 馮天生

馮天祥

馮天明

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月5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編號2之「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編號2之「共有人、應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告馮天祥經合法通知，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），應有部分各如附表「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，且考量系爭房地為區分所有建物，如以原物分割無法正常使用，勢必損及經濟效益。爰依民法第823條第1項、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。

三、被告抗辯：

(一)被告馮天生、馮天明部分：對於原告所提變價分割之方案沒

01 有意見等語。

02 (二)被告馮天祥未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
03 或陳述。

04 四、本院得心證理由：

05 (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
06 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。又共有物分割
07 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
08 為分配，民法第823條第1項及第824條第2項分別定有明文。
09 次按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其
10 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物
11 之共有部分共有之建築物；專有部分與其所屬之共有部分及
12 其基地之權利不得分離而為移轉或設定負擔，民法第799條
13 第1項、第5項亦分別有明定。準此，區分所有建物作為共有
14 物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共用部分之應
15 有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有
16 建物成為共有物分割之標的。經查，系爭房地為兩造共有，
17 權利範圍各如附表之「共有人、應有部分」欄所示，又依系
18 爭房地之使用目的，亦無不能分割之情事等節，有系爭房地
19 登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷第79至87頁），且兩造
20 間因被告馮天祥難以聯絡而迄未能達成分割之協議乙節，亦
21 有本院調解紀錄表1份在卷供參（見本院卷第91頁），則原
22 告訴請裁判分割系爭房地，應予准許。

23 (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
24 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情
25 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，
26 不受共有人所主張分割方法之拘束。經查：

27 1. 依附表編號2建物（下稱系爭房屋）謄本所示（見本院卷第7
28 9至80頁），系爭房屋之建築完成日為70年11月28日、位在5
29 層樓公寓之3樓，為鋼筋混凝土造結構，總面積77.7平方公
30 尺，是系爭房地屬區分所有建物。依系爭房地之態樣，倘以
31 原物分割，例如單獨將廚房、陽台、衛浴廁所劃分為特定共

有人使用，其他人對於系爭房地之使用收益權能將大幅減損，而各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定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之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值。再者，日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭房地之完整性，難以發揮不動產之利用價值。準此，系爭房地並不適於原物分割，至為明確。

2. 而原告所主張之變價分割方式，不但為原告、被告馮天生、馮天明等系爭房屋應有部分合計5分之4共有人之共識（見本院卷第91頁、第111頁、第175頁），在自由市場競爭之情形下，更將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較為有利，且日後是否交由法院拍賣，僅為執行方式之一，如兩造得以合意協調交付他人出售，亦無不可。又兩造如認有購買系爭房地全部之必要，亦可於後續變價拍賣之程序中，行使土地法第34條之1之優先承買權承購之。基上，本院審酌系爭房地為住宅型態之區分所有建物及使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭房地之分割方法，以變價後價金按附表編號2之「共有人、應有部分」欄所示之比例分配，較為妥適。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段等規定，請求分割系爭房地，為有理由，應予准許。而其分割方式，爰諭知以變價分割，並將所得價金由兩造按附表編號2之「共有人、應有部分」欄所示之比例分配，判決如主文第一項所示。

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。而各共有人得隨時請求分割各有物，且裁判分割共有物屬形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分

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益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，故原告與被告之間實屬互蒙其利。是以，原告提起本件訴訟雖有理由，惟本院認關於訴訟費用之負擔，應依附表編號2之「共有人、應有部分」欄所示之比例由兩造負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

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 113 年 11 月 19 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0000地號土地（面積242平方公尺）應有部分5/50	原告：2/50 被告馮天生：1/50 被告馮天祥：1/50 被告馮天明：1/50
2	高雄市○○區○○段0○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號3樓之1，總面積77.7平方公尺）	原告：2/5 被告馮天生：1/5 被告馮天祥：1/5 被告馮天明：1/5