

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第515號

原告 許文鳴  
被告 蔡月雲

訴訟代理人 許峻瑋律師

被告 吳政憲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院民國113年11月12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價分割，所得價金按兩造如附表一所示應有部分之比例分配予兩造。

訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、被告吳政憲經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表所示坐落高雄市○○區○○段000地號土地，及其上同段建號7號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號房屋（下合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭房地兩造並無不能分割之協議，亦無因使用目的或法令限制不分割之情形，因兩造不能達成分割協議，爰訴請分割。就分割方法部分，因系爭房地為獨棟透天房屋，只有前面的一個大門鐵捲門出入口對外出入通行，不適合由不認識之原、被告三人均分得原物，顯無從採原物方式辦理分割，而應以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配之方法分割，最為符合全體共有人之利益，亦最為公平，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，提起本訴等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告抗辯：

01 (一)、被告蔡月雲則以：對於原告之主張，被告不爭執，並同意變  
02 價分割等語置辯。

03 (二)、被告吳政憲未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明  
04 或陳述。

05 三、依原告提出之土地登記簿謄本、現況位置圖、場場照片，高  
06 雄市政府地政局旗山地政事務函文及所檢送之系爭土地公務  
07 用謄本、地籍圖套疊正射影像，及本院調取之本院110年度  
08 司執字第19415號執行卷宗等卷證資料等事證，堪認下列事  
09 實屬實：

10 (一)、系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示。

11 (二)、兩造就系爭土地無不能分割之協議，亦無因使用目的不能分  
12 割之情形。

13 (三)、系爭房地為獨棟透天房屋，只有前面一樓的一個大門即鐵捲  
14 門一個出入口對外出入。並有本院110年度司執字第19415號  
15 執行卷宗第61頁以下之城鄉不動產估價師聯合事務所鑑估報  
16 告書及現場照片在卷可稽。

17 四、本件爭點：系爭房地應如何分割為適當？

18 五、本院論斷：

19 (一)、按，各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
20 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
21 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。  
22 分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命  
23 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
24 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
25 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
26 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
27 以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項  
28 及第2項分別定有明文。次按，分割共有物究以原物分割或  
29 變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情  
30 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，  
31 不受共有人所主張分割方法之拘束。共有物之分割，無論為

01 原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於  
02 各共有人。經查，系爭房地為兩造所共有，兩造並無任何不  
03 能分割之約定，亦無因使用目的或法令限制不得分割之情  
04 形，因兩造無法達成分割協議，原告自得起訴請求分割。

05 (二)、而就分割方法部分：原告主張系爭房地為透天厝，現為空  
06 屋，各樓層並無獨立出入口，只有前面一樓的一個大門即鐵  
07 捲門一個出入口對外出入，系爭房屋之兩側及後方為他人之  
08 透天厝及土地等，為兩造所不爭執，並有原告提出之現場照  
09 片、位置及基地坐落圖（卷二第41頁以下）及本院110年度  
10 司執字第19415號執行卷宗第61頁以下之城鄉不動產估價師  
11 聯合事務所鑑估報告書及現場照片在卷可稽，堪認屬實。本  
12 院審酌系爭房地為透天厝，僅有一個大門出入口，如由兩造  
13 均分其中之一部分，將造成兩造日後使用、居住及相處之困  
14 難及使用上之不便，且兩造並不認識，亦不適合由不認識之  
15 原、被告三人均分得原物，顯無從採原物方式辦理分割，而  
16 應以變價分割後，將所得價金按兩造應有部分比例分配予兩  
17 造之方式分割，最為符合全體共有人之利益，亦最為公平、  
18 適當，爰論知本件分割方式為如主文第1項所示。

19 六、末按，分割共有物之訴本質上並無訟爭性，係由法院斟酌何  
20 種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利  
21 益，以決定適當之分割方法，並無所謂何造勝訴敗訴之問  
22 題，是以如將訴訟費用完全命形式上敗訴之被告負擔，實欠  
23 公允。本院審酌兩造各自因本件訴訟所得到之利益，認本件  
24 之訴訟費用，應由兩造各按應有部分之比例分擔，併予敘  
25 明。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

27 民事第一庭 法 官 郭文通

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

04

土地坐落	建物坐落
高雄市○○區○○段 000地號土地	同區段建號7號建物 (即門牌號碼：高雄市 ○○區○○街00巷0號 房屋)

05 附表一：

06

編 號	共有人	應有部分	
		高雄市○○區○○段 000地號土地	同區段7建號建物(門 牌號碼：高雄市○○區 ○○街00巷0號)
1	許文鳴 (即原告)	1/3	1/3
2	吳政憲	1/3	1/3
3	蔡月雲	1/3	1/3