

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第588號

原告 蔡昆庭

訴訟代理人 宋宣慧律師

被告 蔡寶慧

蔡育泰

上一人

訴訟代理人 劉家廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地（應有部分：各三分之一）、同段十之十七地號土地（應有部分：各三萬分之二〇二）及同段二七一四建號建物（應有部分：各三分之一），應予分割。分割方法：分歸原告單獨所有，並由原告補償被告蔡寶慧、蔡育泰各新臺幣陸佰伍拾萬元。
訴訟費用由兩造各負擔三分之一。

事實及理由

- 一、被告蔡寶慧經合法送達，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，爰依民事訴訟法第385條第1項後段規定，依職權由原告為一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段00〇00地號土地（應有部分：各3分之1，下稱15土地）與其上2714建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路00巷00號，應有部分：各3分之1，下稱2714建物），依其使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦無不能分割之約定，惟分割方法兩造不能協議決定。另兩造為同段10之17地號土地之共有人（應

01 有部分：各30000之202，下稱17土地，並與15土地、2714建
02 物合稱系爭不動產），係供15土地、2714建物與周圍工廠通
03 行之用，此類似公寓大廈共用部分，併同主建物移轉較為妥
04 適，且應毋庸列10之17土地其他共有人為被告之必要，爰依
05 民法第823、824條規定提起本訴。聲明：系爭不動產應予分
06 割，分割方法：由原告、蔡寶慧維持共有（應有部分：原告
07 3分之2，蔡寶慧3分之1），並由原告補償被告蔡育泰新臺幣
08 （下同）1,500,000元。

09 三、被告則以：

10 （一）蔡育泰部分：同意分割15土地、2714建物，亦同意併同分
11 割17土地，就分割方案部分，同意分歸原告單獨所有，但
12 不同意原告主張之找補金額，請本院依鄰地實價登錄及相
13 關資料定找補金額等語，資為抗辯。未為任何聲明。

14 （二）蔡寶慧經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
15 狀作何聲明或陳述。

16 四、本院得心證理由：

17 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
18 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
19 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
20 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
21 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求
22 為裁判分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
23 分別定有明文。經查，原告主張兩造共有系爭不動產，依
24 其使用目的並無不能分割之限制，共有人間亦無不能分割
25 之約定，惟分割方法兩造不能協議決定等情，有系爭不動
26 產土地建物查詢資料、高雄市政府地政局岡山地政事務所
27 函、高雄市政府工務局函、高雄市政府都市發展局函可稽
28 （限閱卷，調字卷第209至215頁，審訴卷第37頁），且為
29 蔡育泰不爭執，蔡寶慧經合法通知，未於言詞辯論期日到
30 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院斟酌，堪信原
31 告主張為真。又17土地為包含15土地、2714建物及鄰近28

01 筆建築基地私設道路，亦有高雄市政府工務局函可查（調
02 字卷第211至215頁），原告主張此類似公寓大廈共用部
03 分，併同主建物移轉較為妥適，且應毋庸列10之17土地其
04 他共有人為被告之必要，應屬可採。從而，原告依前揭規
05 定，請求裁判分割系爭不動產，於法尚無不合。

06 （二）次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
07 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
08 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
09 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
10 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
11 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
12 他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項
13 亦有明文。再按分割共有物究以原物分割或變價分割為適
14 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
15 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有
16 人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由
17 法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判
18 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共
19 有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分
20 割方法始得謂為適當。是以，法院就共有物之分割方法本
21 有自由裁量之權限。再按分割共有物係以消滅共有關係為
22 目的，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，
23 仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定之情形
24 外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另一
25 新共有關係（最高法院112年度台上字第340號民事判決意
26 旨參照）。經查：

27 1、15土地面積為295平方公尺，2714建物面積為182.2平方公
28 尺，15土地空地部分臨17土地，部分則臨後方同段18地號
29 土地，2714建物前、後各有一獨立出口，惟僅前方臨私設
30 道路即17土地，有土地建物查詢資料、正射影像圖、原告
31 提出之照片、高雄市政府工務局函可查（限閱卷，審訴卷

01 第53、75至81頁，調字卷第211至215頁），是系爭不動產
02 在利用上，顯然具有一體性，不宜採原物分割。兼衡系爭
03 不動產之性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益及兩造
04 於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭不動產之分
05 割方法，應以變賣系爭不動產後，依兩造應有部分比例分
06 配變賣所得價金之變價分割，或分歸共有人一人所有，並
07 由該共有人以金錢找補其他共有人之分割方式為適當。

08 2、復審酌15土地、2714建物現由原告占有使用中，為原告、
09 蔡育泰不爭執（本院卷第144頁），蔡育泰亦同意將系爭
10 不動產分割原告單獨所有，是將系爭不動產分歸原告單獨
11 所有，再由原告以金錢找補其他共有人之分割方法，較為
12 適當。原告固主張與蔡寶慧繼續維持共有，惟蔡寶慧未曾
13 明示仍願與原告繼續維持共有關係，本件亦無民法第824
14 條第4項規定就共有物之一部仍維持共有之必要，依前揭
15 最高法院判決意旨，原告主張之分割方案，難認可採。

16 （三）15土地面積為295平方公尺（約89.2375坪，計算式：295
17 平方公尺 \times 0.3025=89.2375坪）；17土地面積為1978平
18 方公尺，兩造應有部分合計10000分之202，應有部分面積
19 為39.9556平方公尺（約12.0866坪，計算式：39.9556平
20 方公尺 \times 0.3025=12.0866坪，小數點第4位以下四捨五
21 入）；2714建物登記面積為182.2平方公尺（約55.1155
22 坪，計算式：182.2平方公尺 \times 0.3025=55.1155坪），有
23 土地建物查詢資料可查（限閱卷）。而依門牌號碼高雄市
24 ○○區○○○路00巷0號房屋於民國112年12月2日之實價
25 登錄資料顯示（本院卷第35、37頁），該筆買賣之買賣標
26 的中，同段10之1地號土地面積為109.81坪、同段10之17
27 地號土地面積12.27坪、同段12之7地號土地面積為11.49
28 坪，土地合計133.57坪，建物面積為55.12坪，出售總價
29 為25,800,000元，前揭買賣之建物與2714建物面積相當，
30 若不計建物部分，每坪土地售價約為193,157元（計算
31 式：25,800,000元 \div 133.57坪=193,157元，元以下四捨

01 五入，下同），依此換算後，系爭不動產價格約為19,57
02 1,459元（計算式：193,157元X101.3241坪=19,571,459
03 元），復審酌前揭買賣附有天車3噸一部、太陽能設備，
04 及113年以來之漲幅後，系爭不動產以19,500,000元之價
05 格計算找補金額，亦屬適當。依此計算，原告應分別找補
06 蔡寶慧、蔡育泰各6,500,000元（計算式：19,500,000元
07 X應有部分3分之1=6,500,000元）。

08 五、綜上所述，原告依民法第823、824條規定，請求分割系爭不
09 動產，為有理由，本院認以將系爭不動產分歸原告單獨所
10 有，並由原告分別找補蔡寶慧、蔡育泰各6,500,000元
11 分割方法為適當，並依民法第823條第1項本文、第824條第2
12 項第1款但書、第3項規定，判決如主文第一、二項所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、經界或其他性質上
16 類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，
17 法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法
18 第80條之1定有明文。又分割共有物之訴，核其性質，兩造
19 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃
20 法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，
21 訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭不動產應有部分比例分
22 擔較為公允，爰依前揭規定，依兩造應有部分比例即各3分
23 之1，定兩造應負擔之訴訟費用。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
25 民事第三庭 法 官 呂明龍

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
31 書 記 官 洪嘉鴻

