

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第725號

原告 周明賢

訴訟代理人 李明通

被告 陳智
陳慧兒

陳苡兒

許瑛娟

周致君

受告知

訴訟人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年10月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金按附表
二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告陳慧兒、陳苡兒、許瑛娟、周致君經合法通知，均
未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（面積53,

01 868平方公尺，權利範圍68/100000，下稱系爭土地）及其上
02 同段5161、6394建號建物（權利範圍分別為全部、68/10000
03 0，門牌號碼高雄市○○區○○路00號9樓之3，下稱系爭建
04 物，與系爭土地合稱系爭房地，如附表一所示）為兩造共
05 有，兩造應有部分各如附表一所示。原告係於民國113年12
06 月10日以拍賣登記取得系爭房地之應有部分，兩造就系爭房
07 地無不分割協議，系爭房地亦無因使用目的不能分割情事，
08 然兩造間迄今仍未能達成分割協議，且系爭房地僅有一出入
09 口，兩造間並無親戚關係難以共處一室，系爭房地現實上亦
10 難以作物理性分割，應以變價分割為適當，依民法第823條
11 第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本訴等語，並聲
12 明：兩造共有系爭房地准予變價分割，由兩造依應有部分比
13 例分配價金。

14 二、被告則以：

- 15 （一）被告陳智：同意分割，惟希望可以找仲介賣，我可以找其
16 他被告出具同意書給原告一起委託仲介賣等語。
17 （二）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
18 或陳述。

19 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，本件原告主張
22 之事實，有土地及建物登記謄本、本院不動產權利移轉證書
23 為證（見橋司調卷第13至24頁），又系爭土地使用分區為住
24 宅區，其上為（95）高縣建使字第01447號使用執照（門
25 牌：高雄市○○路000號等），建築物為16幢29棟地上13層
26 地下2層1334戶之集合住宅、店鋪、托兒所及診所等建築用
27 途，基地面積51,691.01平方公尺（不包括基地內通路（超
28 過35公尺範圍，不計入法定空地）及道路佔用地），有高雄
29 市政府都市發展局114年5月6日高市都發開字第11432244200
30 號函、高雄市政府地政局岡山地政事務所114年5月15日高市
31 地岡測字第11470465600號函、高雄市政府工務局114年6月2

01 0日高市工務建字第11435976200號函在卷可參（見審訴卷第
02 47、81、113至114頁），足見系爭房地依其使用目的並無不
03 能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，兩造
04 對於分割之方法迄不能協議，故原告主張堪信為真實，依據
05 首揭法律規定，原告訴請裁判分割系爭房地，於法即屬有
06 據，應予准許。

07 四、次按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共
08 有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部
09 分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或
10 准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有
11 人單獨所有；共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，
12 共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，
13 不受當事人主張之拘束（最高法院69年台上字第1831號判決
14 先例、69年度台上字第3100號判決要旨參照）。又分割方法
15 以原物分配為原則，惟於原物分配顯有困難時，得變賣共有
16 物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項第2款亦定
17 有明文。

18 五、經查，系爭建物係位於13層鋼筋混凝土造大樓第9層，總面
19 積102.99平方公尺之大樓住宅，系爭土地則為系爭建物坐落
20 基地等節，有照片、地籍圖、土地及建物登記謄本在卷可參
21 （見審訴卷第53至55、83至109頁），且系爭建物僅有一個
22 出入口，業經被告陳智陳述甚明（見本院卷第30頁），是系
23 爭房地在使用上及構造上無法區分為數個獨立空間，顯無從
24 原物分割使用。又本件如採原物分割，按兩造應有部分分得
25 之建物、土地面積非大，且無各自獨立之門戶出入，有礙經
26 濟效用，並損害系爭房地完整性，不利於系爭房地之使用現
27 況，並造成日後使用困難，無法發揮經濟上之利用價值，原
28 物分割顯有困難；如採變價分割方案，兩造自得依其對系爭
29 房地之感情上關係，或對系爭房地利用之需求程度，暨評估
30 自身之資力等情，決定是否於變價拍賣程序參與競標或行使
31 優先承買之權利，以單獨取得系爭房地之所有權，是如採變

01 價分割方案，除可經由競標之結果提高系爭房地之價格外，
02 各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到單獨
03 取得系爭房地所有權以供日後繼續使用之結果，對全體共有
04 人亦屬公允，故本院於斟酌當事人之意願、系爭房地現狀、
05 原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日
06 後得於變價程序中價購其他應有部分等一切情事，認本件應
07 採變價分割之方式，將變價所得由兩造按附表二所示應有部
08 分比例分配，較為適當公平。被告陳智雖辯稱可以委託仲介
09 出售系爭房地等語，惟被告陳智並未提出其他被告均同意委
10 由仲介出售之證據，且競標之結果亦不必然會不利於共有
11 人，故被告陳智所辯，自非可採。

12 六、綜上所述，原告本於共有物分割請求權，求為裁判分割，於
13 法有據，本院審酌原告主張變價分割，所得價金按附表二所
14 示之應有部分比例分配之分割方法，尚屬公允適當，已如前
15 述，爰判決如主文第1項所示。

16 七、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
17 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
18 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明
19 文。系爭土地及5161建號建物所有權應有部分3/4前經訴外
20 人陳光遠為合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫商
21 銀）設定最高限額抵押權（見審訴卷第99至101、105頁），
22 是受告知訴訟人合庫商銀經本院依職權為告知訴訟之通知而
23 未參加訴訟（見審訴卷第45頁），則其就設定義務人陳光遠
24 所為最高限額抵押權設定，於分割後依據前揭民法規定應存
25 於被告陳智、陳慧兒、陳苡兒、許瑛娟所分得之價金，附此
26 說明。

27 八、按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
28 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
29 事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉
30 訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權
31 利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不

01 受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝
02 訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之
03 利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依其應有部分之比例
04 分擔（詳如附表二所載），始為公平，爰判決如主文第2項
05 所示。

06 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
08 民事第三庭 法官 王碩禧

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
13 書記官 郭力瑜

14 附表一：

15

編號	土地及建物坐落	面積	共有人姓名	權利範圍
1	高雄市○○區○○段000地號土地	53,868平方公尺	周明賢	68/800000
			陳智	68/400000
			陳慧兒	68/800000
			陳苡兒	68/800000
			許瑛娟	68/400000
			周致君	68/800000
2	高雄市○○區○○段0000號（門牌號碼：高雄市○○區○○路00號9樓之3）（共用部分：岡山段6394建號，101,343.09平方公尺，權利範圍68/100000）	總面積：102.99平方公尺 層次面積：102.99平方公尺 陽台：13.49平方公尺	周明賢	1/8
			陳智	1/4
			陳慧兒	1/8
			陳苡兒	1/8
			許瑛娟	1/4
			周致君	1/8

16 附表二：

17

編號	共有人	應有部分比例（訴訟費用負擔比例）
1	周明賢	1/8

(續上頁)

01

2	陳智	1/4
3	陳慧兒	1/8
4	陳苡兒	1/8
5	許瑛娟	1/4
6	周致君	1/8