

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第402號

原告 范瑞芬
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 吳天淵
吳美榛

吳敏真

王耀星即吳天化之遺產管理人

劉金蘭

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月21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，所得價金按如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比例負擔。

事實及理由

一、被告均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之不動產（下合稱系爭不動產）目前由兩造按附表一所示之應有部分比例維持共有，且依物之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割之約定，惟兩造迄今無法就系爭不動產達成分割協議，爰訴請法院裁判分割。又如附表一編號2所示之建物（下稱系爭建物）無從分割，且坐落於附表一編號1之土地（下稱系爭土地）上，倘採原物分割予各共有人之方式，顯有害於日常使用，並減損經濟利用價值，故原告主張系爭不動產分割方法以變價分割為宜等語。聲明：如主文第1項所示。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或

01 陳述。

02 四、本院之判斷：

03 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
04 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
05 在此限；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
06 人之聲請命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定
07 有明文。又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
08 有人得請求合併分割，同法第824條第5項業已明定。經查，
09 原告主張系爭不動產由兩造按附表一所示應有部分比例維持
10 共有，且依物之使用情形或使用目的並無不能分割之情事，
11 已有系爭不動產之土地建物查詢資料可稽（見本院卷第176
12 至181頁），復被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到
13 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，是上情應堪審認。又兩
14 造共有之系爭土地即供系爭建物建築使用，二者具有依附關
15 係等情，除據本院核閱上開查詢資料確認無誤外，復有高雄
16 市政府地政局路竹地政事務所土地複丈成果圖、現場照片對
17 照可參（見本院卷第44頁、第158頁、第176至181頁），故
18 該等情節同堪認定。是以，原告訴請合併裁判分割系爭不動
19 產，於法並無不合，應予准許。

20 (二)、其次，共有人訴請法院分割共有土地時，雖應斟酌當事人之
21 聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等一切情
22 狀，為公平裁量，但倘原物分割有實行上之障礙，自得以變
23 價分割，並將所得價金按應有部分比例分配予各共有人，如
24 此始能將不動產發揮最高經濟上之利用價值，且符合分割共
25 有物應澈底消滅共有關係及公平合理之旨。而查，系爭土地
26 供系爭建物建築使用，既如前載，且系爭建物整體為一透天
27 建築，雖有增建部分（詳見附表編號2），但仍無法切割為
28 不同使用區塊供不同共有人分區使用，亦經本院核閱現場照
29 片確認無誤（見本院卷第44頁），並有建物測量成果圖對照
30 可查（見本院卷第16頁）。是以，系爭土地、建物既均係一
31 體使用，且系爭建物與增建部分之使用目的同一，則若強令

兩造就系爭不動產共同或分區使用，勢將使不動產之權利義務關係複雜化，對於使用、交易俱屬不當；且本院考量原告及被告劉金蘭均係透過法院拍賣程序取得系爭不動產權利，有不動產權利移轉證書可參（見本院卷第42頁），此與其他共有人係因具有血緣關係方繼承取得權利之情形顯然有別（見本院卷第112至116頁之登記原因），益可證全體共有人應無共同或分區使用系爭不動產之必要或可能性，故系爭不動產採原物分割予各共有人之分割方式，應非妥適。

(三)、又以上情觀察，系爭不動產雖可採取讓彼此具有親戚關係之其餘被告推由一人或數人承受；然而，被告在審理期間均未到庭，致本院無法判斷其等意願或審酌找補之經濟能力，憑此，亦可徵系爭不動產採原物分割予部分共有人，再由承受者找補之方式，同有無法確認應承受之共有人意願，暨確認補償之經濟能力等實行上之障礙甚明。

(四)、從而，本院審酌如上情事，並考量系爭不動產之建築結構及土地性質、經濟效用、兩造可能意願、利益等一切情形後，認系爭不動產如全部採取變價分割，再將所得價金按應有部分比例分配予兩造即各共有人之方式，除可由兩造及有意願之第三人自由競價，適足反應系爭不動產之市場價值外，兩造亦有機會參加競標而取得權利；復未能取得系爭不動產權利之一方，亦能以競標價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，對各共有人而言，業屬有利，而堪認屬適當、公允之分割方法，爰判決如主文第1項所示。況民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，則倘兩造仍欲取得系爭不動產繼續利用，或認對系爭不動產有特殊情感，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，亦不致影響兩造之權利，併此敘明。

(五)、末以，所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使

用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。查系爭建物雖有辦理保存登記，但目前仍有未辦理保存登記之增建部分依附存在，且該增建部分不具備使用上之獨立性，並與辦理保存登記之建物間，無可資區別之獨立特徵等情，有如前述，並有建物測量成果圖對照可查（見本院卷第16頁），是徵諸上揭說明，系爭建物之增建部分尚不得視為獨立之物權客體，而應屬系爭建物所有權之一部。從而，本院就系爭建物所為分割方案效力，應併及於增建部分，同予敘明。

五、綜上所述，原告請求合併分割系爭不動產，應屬有據，本院參酌當事人之聲明、共有物之性質、利用價值、位置現況及分割後之經濟效用等一切情事後，認系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按各共有人應有部分比例分配之分割方案，應為適當，爰判決如主文。

六、另依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院適用簡易程序為被告敗訴之判決時，固應依職權併為假執行之宣告，惟本判決主文第1項屬形成判決性質，不得為假執行之宣告，爰不併為准予假執行宣告諭知。

七、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

八、末按因分割共有物而涉訟，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。兩造係因系爭不動產之分割方式無法達成協議而涉訟，並為維護自身權益之行為，依上揭規定，訴訟費用自應由兩造依系爭不動產之應有部分比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

岡山簡易庭 法 官 楊博欽

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

03 書 記 官 顏崇衛

04

附表一：不動產之登記比例		
編號	不動產地號／建號 (面積／平方公尺)	登記共有人之應有部分比例
1	高雄市○○區○○段000地號土地 ----- 面積：125.53	吳天淵：1/5
		吳美榛：1/5
		吳敏真：1/5
		吳天化：1/5 (歿，遺產管理人為王耀星)
		劉金蘭：99/500
		范瑞芬：1/500
2	高雄市○○區○○段000○號建物 ----- 門牌號碼高雄市○○區○○路000號（地政登記門牌為港埔路96號） ----- 樓層面積總面積：145.20 一層：66.00 二層：69.74 騎樓：9.46	吳天淵：1/5
		吳美榛：1/5
		吳敏真：1/5
		吳天化：1/5 (歿，遺產管理人為王耀星)
		劉金蘭：99/500
		范瑞芬：1/500
	同上門牌未保存登記部分 ----- 樓層面積總面積：13.21 1 層：4.75 2 層：8.46 陽台：3.74	本院112年度司執字第38780號強制執行事件暫列建號為高雄市○○區○○段000○號

05 附表二：

(續上頁)

01

編號	姓名	應有部分比例	訴訟費用之負擔
1	吳天淵	1/5	1/5
2	吳美榛	1/5	1/5
3	吳敏真	1/5	1/5
4	王耀星即吳天化 之遺產管理人	1/5	1/5
5	劉金蘭	99/500	99/500
6	范瑞芬	1/500	1/500