

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第137號

01  
02  
03 原 告 楊淑卿  
04 訴訟代理人 蔡聰明律師  
05 複代理人 黃怡潔律師  
06 被 告 楊松柏  
07 楊秉茂（原名楊進川）  
08 0000000000000000  
09 陳淑芬

10 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年3月19日言詞辯  
11 論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、兩造共有之基隆市○○區○○段0000號建物即門牌號碼基隆  
14 市○○區○○路000巷00○0號5樓房屋權利範圍全部及其所  
15 坐落之基隆市○○區○○段000地號土地權利範圍7638之28  
16 准予變價分割，變賣所得價金按原告4分之1、被告楊松柏4  
17 分之1、被告楊秉茂4分之1、被告陳淑芬4分之1分配之。  
18 二、訴訟費用由原告負擔4分之1、被告楊松柏負擔4分之1、被告  
19 楊秉茂負擔4分之1、被告陳淑芬負擔4分之1。

20 事實及理由

21 壹、程序事項

22 被告陳淑芬未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
23 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為  
24 判決。

25 貳、實體事項

26 一、原告起訴主張略以：

27 兩造共有基隆市○○區○○段0000號建物（門牌號碼：基隆  
28 市○○區○○路000巷00○0號5樓、權利範圍：全部，下稱  
29 系爭建物），及系爭建物所坐落之基隆市○○區○○段000  
30 地號土地（權利範圍：7638之28，下稱系爭土地），應有部

01 分各為4分之1，有本院113年度訴221號判決（下稱系爭判  
02 決）可稽。然系爭建物為公寓，現已無人使用，無法分割成  
03 等4份而為使用，原物分割顯有困難，故依民法第823條第1  
04 項、第824條第1項、第2項之規定，請求准予變價分割等  
05 語。並聲明：兩造共有之系爭建物、土地，請准予以變價分  
06 割，變價所得價金，按兩造應有部分比例各4分之1分配。

07 二、被告答辯略以：

08 （一）被告楊松柏、楊秉茂

09 均稱對系爭建物無法原物分割為等4份無意見，同意原告變  
10 價分割之主張。

11 （二）被告陳淑芬

12 對系爭建物無法原物分割為等4份無意見，但不同意分割共  
13 有物，希望維持現狀。

14 參、本院之判斷

15 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
16 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  
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，  
18 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於  
19 協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因  
20 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各  
21 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物  
22 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有  
23 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共  
24 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條  
25 第1、2項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或  
26 變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張  
27 之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效  
28 用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難  
29 者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上  
30 字第271號判例要旨參照）。

31 二、經查，系爭建物、土地為兩造所共有之事實，有原告所提出

01 之系爭判決在卷可憑，及本院調閱系爭建物、土地第一類謄  
02 本在卷可參，且為被告所不爭執，堪信為真實。兩造間就系  
03 爭建物、土地並未定有不能分割之契約，且依系爭建物、土  
04 地之使用目的或法令亦非不能分割，雖原告、被告楊松柏、  
05 楊秉茂均同意變價分割，然被告陳淑芬不同意分割，足徵兩  
06 造無法就分割方法達成協議。從而，原告據以起訴請求分割  
07 系爭建物、土地，即無不合。

08 三、又查，系爭建物為鋼筋混凝土造5層建物之第5層（有系爭判  
09 決及系爭建物外觀照片3張在卷可稽），僅有單一樓層可供  
10 使用，且顯無多處獨門戶供各共有人分別出入，復參酌被告  
11 楊松柏、楊秉茂均同意原告變價分割之分割方式，並考量若  
12 強加原物分割，恐將有損系爭建物之完整性，價值亦難以平  
13 分，不易規劃及公平使用之情，故本院認系爭建物、土地採  
14 原物方式分割顯有困難；而如將系爭建物、土地為變價分  
15 割，則透過市場自由競爭之方式變價，將使系爭房地市場價  
16 值極大化，經由良性公平競價之結果，不致有價格過低之  
17 情，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於  
18 各共有人，復可使系爭建物、土地所有權歸一，發揮更大之  
19 經濟效用，亦符合公共利益，從而，本院斟酌各情，認系爭  
20 建物、土地之分割方式，應以變價分割並將變價所得依各共  
21 有人之所有權應有部分比例分配，最為公平適當，爰判決如  
22 主文第1項所示。

23 四、又按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗  
24 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
25 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
26 查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受  
27 原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為  
28 有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告  
29 起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且  
30 兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用  
31 自應由兩造分別按其應有部分之比例，分擔訴訟費用較符公

01 平原則，爰酌命兩造各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

02 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第385

03 條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

05 民事第一庭法 官 王翠芬

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

10 書記官 官佳潔