

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第725號

原告 青田實業有限公司

法定代理人 趙振宏

訴訟代理人 林沛彤律師

被告 陳碧霞

陳玉惠即陳玉枝

陳慶國

上開當事人間分割共有物事件，本院於民國111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之房地准予變價分割，所得價金由兩造依附表編號3所示比例分配價金。

訴訟費用由兩造依附表編號3所示比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，均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：兩造共有如附表所示之房地（下合稱系爭房地），系爭房地依其使用目的，並非不能分割，且兩造亦無不分割之特約，查附表編號4為房屋及其增建為社區共用部分，必須與附表編號3房屋隨同移轉，且對外只有一獨立出入口，不適用原物分割；附表編號1、2之土地為上開建物之基地，亦無從單獨分割。另兩造對分割方案尚有異見，致無法達成分割協議。為此爰依民法第824條之規定訴請裁判合併分割，並請求以變價方式分割，賣得價金依兩造應有部分

01 比例分配之，並聲明：如主文所示。

02 三、被告部分：

03 (一)被告陳慶國雖未於言詞辯論期日到場，但提出書狀以：本件
04 應適用民法第799條、第817條、第820條第1項及3項、第824
05 條第1項、第2項第1款之規定。又共有人部分相同之相鄰不
06 動產，經各該不動產應有部分過半數之共有人之同意，得適
07 用法令規定；但法院認同合併分割為不適當者，得請求以抽
08 籤方式定之等語置辯。

09 (二)被告陳碧霞、陳玉惠即陳玉枝未於言詞辯論期日到場爭執，
10 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

11 四、兩造不爭執事項：

12 系爭房地為兩造所共有，應有部分分別如附表所示。

13 五、本院得心證之理由：

14 (一)、本件原告得否請求分割？

15 1.被告陳慶國固辯稱本件有民法第820條第1項及第3項之適
16 用，即關於共有物管理之相關規定，惟兩造有對系爭房地
17 之管理有按本條所訂之方式決定或存在分管協議之事實，
18 均為原告所否認，被告就此既未舉證以實其說，自難採為
19 真實。

20 2.按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
21 物」，民法第823條第1項定有明文，又「共有人相同之
22 數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
23 割」，民法第824條第5項亦有明定。查系爭房地為兩造
24 依附表所示之應有部分比例共有，而兩造就此並未訂立不
25 予分割之約定，已如上述，今兩造於起訴前就系爭房地之
26 分割方法並未能協議決定，從而本件原告訴請裁判合併分
27 割系爭共有房地，依法洵屬正當，自應予以准許。

28 (二)、本件分割方法應以何者為適當？按「分割之方法不能協議
29 決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
30 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
31 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有

01 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
02 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
03 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
04 各共有人」、「以原物為分配時，如共有人中有未受分
05 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」，
06 民法第824條第2、3項定有明文。又分割共有物，究以
07 原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、
08 共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形
09 而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（87
10 年度台上字第1402號判決意旨參照）。本件原告係主張就
11 系爭房地以變價方式分割等語，而被告陳慶國則主張將系
12 爭房地按民法第824條第1項第1款，原物分配給全部或部分
13 所有人，另要適用相鄰不動產合併分割等語，查系爭房
14 地附表編號3為一公寓，僅有一對外門戶；附表編號4為社
15 區共用之空間，均無法分割使用乙節，此有原告提供之地
16 籍圖騰本、高雄市鹽埕地政事務所建物測量成果圖、內政
17 部國土測繪中心查詢結果、Google地圖查詢結果、建物照
18 片等附卷可佐（見審卷第65至79頁），是系爭房地並非相
19 鄰的建物，且以合併原物分割方式分配即顯有困難。本院
20 考量系爭房地若採全部變價分割之方式，欲取得系爭房地
21 之人經競價方式參與拍賣程序，其價金因市場競爭機制即
22 有提高之機會，且應較任何鑑價程序更與市價相符，又變
23 賣所得價金由兩造依所有權應有部分比例分配，對各共有
24 人原無不利，縱兩造果有取得系爭房地之意願，亦得行使
25 共有人之優先承購權而予以承買，確能發揮系爭房地之經
26 濟價值，有利系爭房地之整體利用，爰採取變價分割方式
27 為本件系爭建物之分割方法。

28 六、綜上所述，為使系爭房地發揮最高之經濟價值，並考量系爭
29 房地之使用現狀、整體利用之效益及共有人之意願等情，自
30 應以將系爭房地予以合併變賣，並依兩造應有部分之比例分
31 配之方式分割始符兩造利益，爰定其分割方法如主文第1項

所示。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，合依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 26 日

民事第四庭 法 官 郭任昇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 26 日

書記官 林秀敏

附表：

編號				共有人及其登記應有部分
	坐落地號或建號	面積	權利範圍	
1	高雄市○○區 ○○段○○段 000地號土地	14,426m ²	7518/0000000	原告：6/9470+ 72/0000000 陳碧霞：6/9470+ 72/0000000 陳玉惠：6/9470+ 72/0000000 陳慶國：6/9470+ 72/0000000 (即每人：3759/00 00000)
2	高雄市○○區	18m ²	12/4735	原告：6/9470

	○○段○○段 00000 地 號 土 地			陳碧霞：6/9470 陳玉惠：6/9470 陳慶國：6/9470
3	高雄市○○區 ○○段000○ 號建物（門 牌：高雄市○ ○區○○○路 000巷00弄00 號5樓之1）	62.34m ²	1/1	原告：1/4 陳碧霞：1/4 陳玉惠：1/4 陳慶國：1/4
4	高雄市○○區 ○○段○○段 000○號建物 （門牌：高雄 市○○區○○ ○路000巷00 弄0號）	68.39m ² （其一層 樓另增建 面積16.1 6m ² ）	3/1250	原告：24/40000 陳碧霞：24/40000 陳玉惠：24/40000 陳慶國：24/40000