

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1396號

原告 宋育嘉  
訴訟代理人 黃文祥律師  
被告 宋逸蓁

宋育菁

宋依璇

宋衢篷

宋麗齡

上 一 人

訴訟代理人 林易玫律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢篷共有如附表一所示之土地，應予變賣，所得土地價金按附表一所示應有部分比例欄所示比例分配。

兩造共有如附表二所示之未保存登記建物，應予變賣，所得價金按附表二所示應有部分比例欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全

01 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，  
02 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93  
03 年度台上字第1797號判決意旨參照）。是當事人主張之分割  
04 方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方  
05 案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變  
06 更（參見民事訴訟法第256條規定）。原告起訴時聲明表明  
07 之建物門牌僅有高雄市○○區○○○路00號（雄司調卷17  
08 頁），且聲明請求被告宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢篷關  
09 於土地變賣價金按應有部分共計4/5共有比例分配之，後具  
10 狀更正建物門牌為高雄市○○區○○○路00○○○0號（雄  
11 司調卷87頁），並更正被告宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢  
12 篷關於土地變賣價金按應有部分各1/5比例分配之（審訴卷  
13 第181頁）。又因前述建物為未保存登記建物，原告嗣以高  
14 雄市○○地政事務所（下稱○○地政事務所）民國113年8月  
15 7日高市地民測字第11370633600號函附之複丈成果圖（如附  
16 圖）所測量之如附表二所示面積建物，為請求變賣分割建物  
17 之範圍。再因不符合民法第824條第6項合併分割之規定，而  
18 改為訴請分別裁判變賣分割（訴卷第252頁）。以上，均屬  
19 更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條之規定，非屬訴之  
20 變更、追加。

21 二、被告宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢篷經合法通知，未於言  
22 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，  
23 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 三、原告主張：附表一所示土地（下稱系爭土地）原為原告與被  
25 告宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢篷之父訴外人宋國璽單獨  
26 所有，其上未辦保存登記之附表二所示二層樓透天厝（下稱  
27 系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）原為宋國璽與被告宋  
28 麗齡共有，應有部分各1/2。宋國璽於112年3月15日過世，  
29 系爭土地、系爭房屋持分由原告、宋逸蓁、宋育菁、宋依  
30 璇、宋衢篷繼承取得，應有部分比例如附表一、二所示。系  
31 爭房地無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無約

01 定不分割之期限，惟無法達成分割協議。系爭房屋雖有2個  
02 門牌號碼，然建物共同一體而不具構造上及使用上獨立性，  
03 目前1樓全部出租予訴外人徐菁萍使用，2樓係由大昌一路00  
04 之1號側之樓梯出入，現閒置無人使用，並無2個獨立出入  
05 口，而系爭土地為系爭房屋坐落基地，且系爭土地面積僅10  
06 5.28平方公尺，倘以原物分割恐使土地零碎而成為畸零地，  
07 無法單獨建築使用，故系爭房地均不宜原物分割，應分別予  
08 變價分割，爰依民法第823條、第824條第2項規定提起本  
09 訴，並聲明：如主文第1至2項所示。

10 四、被告則以：

11 (一)宋麗齡：

- 12 1. 系爭房屋原門牌號碼為高雄市○○區○○路00號，坐落系  
13 爭土地及宋麗齡所有之高雄市○○區○○段000地號土地  
14 (下稱273地號土地)，原均為宋麗齡及宋國璽母親訴外人  
15 宋洪清涼所有，宋洪清涼於110年3月15日過世，遺囑記載系  
16 爭土地由宋國璽單獨繼承，273地號土地由宋麗齡單獨繼  
17 承，系爭房屋由宋國璽與宋麗齡各繼承1/2。因宋麗齡所有  
18 之1/2系爭房屋部分坐落於宋國璽之系爭土地，為區隔使用  
19 權利，宋麗齡於111年6月1日申請鑑界後，在系爭房屋1樓中  
20 間以輕鋼架隔間將之區分為兩使用範圍，與宋國璽各自管理  
21 使用，並於111年9月23日就宋麗齡管理使用範圍申請新門牌  
22 號碼大昌一路30之1號，且同意宋國璽繼續使用其原居住之  
23 系爭房屋2樓部分而未隔間。
- 24 2. 宋國璽於112年2月間提議將系爭房屋1樓2個店面一起出租，  
25 宋麗齡遂將中間隔板移除，與宋國璽一同將1樓全部店面出  
26 租予訴外人徐菁萍，每月租金新臺幣（下同）75,000元本應  
27 由二人按持分比例各取得1/2，惟當時宋國璽生病，宋國璽  
28 之子女希望能多分得租金以支付醫藥費，故於112年2月15日  
29 由宋國璽、宋麗齡分別與徐菁萍簽訂租金40,000元、35,000  
30 元之租約。嗣宋國璽於112年3月15日過世，其所有之系爭房  
31 屋1/2權利由其子女即原告、宋逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋

01 衢篷繼承各1/10。是系爭房屋雖無構造上獨立性，但有使用  
02 上獨立性，宋麗齡與宋國璽間有上開分管協議，並依此分別  
03 管理使用，宋國璽之繼承人自應受分管協議拘束。宋麗齡原  
04 希望分得所有之273地號土地上方之系爭房屋部分，惟因系  
05 爭房屋為未保存登記建物無法辦理分戶登記，故無法以此作  
06 為分割方案，故認為維持現狀為宜，因273地號土地是母親  
07 留下，宋麗齡無意出賣，且無資力購買原告持分。又系爭房  
08 屋坐落2筆土地，若按原告分割方案分割，會造成土地與建  
09 物為不同所有權人，將來勢必引發宋麗齡對建物所有權人提  
10 起拆屋還地訴訟，衍生的不必要訴訟等語置辯。並聲明：原  
11 告之訴駁回。

12 (二)宋依璇、宋衢篷、宋育菁均稱：對原告之主張不爭執，且未  
13 占用系爭房地，同意原告所提分割方案等語。

14 (三)宋逸蓁經通知則未以書狀作何聲明或陳述。

#### 15 五、得心證之理由

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
17 分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，  
18 命為分配，民法第823條第1項前段、第824條第2項分別定有  
19 明文。同法第824條第5、6項復規定，共有人相同之數不動  
20 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部  
21 分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有  
22 人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項  
23 規定，請求合併分割。查兩造共有之系爭建物坐落原告與宋  
24 逸蓁、宋育菁、宋依璇、宋衢篷共有之系爭土地，宋麗齡固  
25 以：系爭房屋為未保存登記建物無法辦理分戶登記，故無法  
26 請求分得系爭房屋坐落其所有273地號土地部分，以及系爭  
27 房屋坐落2筆土地，若按原告分割方案分割，將來勢必引發  
28 宋麗齡對建物的所有權人提起拆屋還地訴訟等語為由，主張  
29 維持現狀而不同意分割，惟系爭房地按其使用目的並無不能  
30 分割情事，兩造亦未訂有不分割期限，且經系爭土地、系爭  
31 建物應有部分過半數之共有人同意合併分割系爭房地，惟雙

01 方迄未達成分割協議，是依前引規定，原告訴請分別裁判分  
02 割系爭土地、系爭房屋，即屬有據。

03 (二)次按法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分  
04 配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
05 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有  
06 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
07 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
08 有人。民法第824條第2項定有明文。再按定共有物分割之方  
09 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利  
10 用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否  
11 相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院94年  
12 度台上字第1149號判決意旨參照）。查：

13 1.系爭土地分割自273地號土地，系爭土地面積105.28平方公  
14 尺，273地號土地面積86.63平方公尺，兩土地相鄰，均臨高  
15 雄市○○區大昌一路，其上坐落之系爭房屋為鋼鐵造未保存  
16 登記建物，共有3層，第3層僅有屋頂突出物，原門牌號碼僅  
17 有大昌一路00之1號，均為宋國璽、宋麗齡之母宋洪清涼所  
18 有，系爭房屋由宋洪清涼申報設籍課稅，宋洪清涼於105年1  
19 2月30日為公證遺囑，由宋國璽單獨繼承系爭土地，宋麗齡  
20 單獨繼承273地號土地，系爭房屋由宋國璽、宋麗齡共同繼  
21 承，應有部分各1/2，宋洪清涼於110年3月15日過世，宋國  
22 璽、宋麗齡因繼承登記為系爭土地、273地號土地所有權  
23 人，且因繼承成為系爭房屋房屋稅納稅義務人，持分各1/  
24 2，宋麗齡於111年6月1日申請273地號土地複丈，並就系爭  
25 房屋坐落273地號土地部分申請新門牌號碼，於111年9月23  
26 日編釘門牌號碼大昌一路30之1號，宋國璽於112年3月15日  
27 過世，系爭土地、系爭房屋持分由原告、宋逸蓁、宋育菁、  
28 宋依璇、宋衢篷繼承取得，應有部分比例如附表一、二所  
29 示，系爭房屋經○○地政事務所複丈，各層全部面積及分別  
30 坐落系爭土地、273地號土地之面積如附表二所示等情，有  
31 系爭土地及273地號土地登記謄本、地籍圖、異動索引、高

01 雄市稅捐稽徵處○○分處（下稱○○稅捐稽徵分處）112年6  
02 月30日高市稽三房字第1128663636號函暨系爭房屋之房屋稅  
03 籍證明書、○○稅捐稽徵分處112年9月5日高市稽三房字第1  
04 128668169號函暨系爭房屋之房屋稅籍資料、公證遺囑、111  
05 年6月1日273地號土地複丈照片、門牌號碼初編證明書附卷  
06 可稽（雄司調卷第21至23、41至53頁，審訴卷第33至38、69  
07 至71、115至123、125至135頁），且為兩造所不爭執，自堪  
08 認定。

- 09 2. 查系爭房屋於113年7月12日本院到場勘驗時，1樓未隔間全  
10 部出租予他人經營二代選物販賣，1樓廁所位於大昌一路30  
11 之1號，即坐落273地號土地部分，通往2樓樓梯僅有一處，  
12 位在大昌一路00之1號側，2樓前半部有客廳及2間房間、1間  
13 衛浴廁所，後半部有1間房間、1間衛浴廁所、廚房，房間均  
14 係以木板隔間，2間廁所均位於00之1號處，2樓無人居住，  
15 頂樓有屋頂突出物位於00之1號側，2樓到頂樓之樓梯亦位於  
16 大昌一路00之1號側等情，有本院勘驗筆錄及照片存卷可查  
17 （訴卷第119至136、139至143頁），且為兩造所不爭執（訴  
18 卷第252至253頁），足見系爭房屋就坐落273地號土地部分  
19 雖經宋麗齡申請另編門牌號碼，惟使用空間並無區隔，30之  
20 1號2樓部分並無獨立出入口，無論至1樓或至頂樓均需使用0  
21 0之1號側之樓梯，系爭房屋坐落273地號土地部分，即30之1  
22 號部分，不具構造上及使用上之獨立性。本院審酌系爭房屋  
23 之現況在使用上及構造上無法區分為數個獨立空間，顯難以  
24 按兩造應有部分為原物分割，若以原物分割，勢必分由附表  
25 二所示共有人1人單獨所有，分得之共有人再對其餘共有人  
26 為金錢找補，惟共有人均無人表示有此意願，而系爭土地為  
27 系爭房屋坐落基地之一，系爭土地附表一所示之共有人，除  
28 宋逸蓁未到庭及具狀表示意見外，其餘共有人均請求變賣，  
29 因此，為使系爭房地能物盡其用，基於使用便利，避免區分  
30 使用造成經濟價值割裂減損，當令系爭房地同歸一人所有為  
31 佳，故不宜以原物分割方式行之。至宋麗齡主張與宋國璽間

01 有分管協議，宋國璽之繼承人應受分管協議拘束；系爭房屋  
02 坐落其所有之273地號土地，日後將提起拆屋還地訴訟等  
03 節，縱認有分管協議，因分割共有物不受分管契約之拘束，  
04 且宋麗齡並未居住於系爭房屋，變賣系爭房屋，並無改變現  
05 狀致宋麗齡受損害之情形（最高法院82年度台上字第1990號  
06 判決意旨參照）；又系爭房地及273地號土地原均為宋洪清  
07 涼所有，依民法第425條之1第1項規定，系爭房屋拍定人或  
08 買受人與宋麗齡就273地號土地間，推定在房屋得使用期限  
09 內，有法定租賃關係存在，未必生拆屋還地訴訟，宋麗齡之  
10 主張，均無可取。

11 (三)綜上，考量系爭土地、房屋難以原物分割，且分割為區分所  
12 有，勢將使兩造繼續共有，無法兼顧系爭土地、房屋經濟利  
13 益，暨衡量共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟  
14 效用及全體共有人之利益，認變價分割有利於系爭土地、房  
15 屋之開發使用，增進其使用收益效能，發揮最大經濟效益，  
16 兩造亦均能取得系爭土地、房屋變價之利益，應屬妥適。

17 六、綜上所述，系爭土地、房屋查無使用目的不能分割或有不能  
18 分割期限等情事，原告依民法第823條、第824條第2項規定  
19 訴請分別變賣分割系爭土地、房屋，洵屬有據。爰審酌系爭  
20 土地、房屋之使用現況、利用之經濟效益，認以變賣為適  
21 當，所得價金應依附表一、二所示應有部分比例分配於兩  
22 造，爰判決如主文第1、2項所示。

23 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  
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
25 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
26 文。是以，訴訟費用由兩造各依附表三所示比例負擔，較為  
27 合理，爰諭知如主文第3項所示。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，

01 判決如主文。  
 02 中華民國 113 年 12 月 30 日  
 03 民事第一庭 法官 楊觀華

04 以上正本係照原本作成。  
 05 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  
 06 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  
 07 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中華民國 113 年 12 月 30 日  
 09 書記官 林雯琪

10 附表一

土地標示				面積 (平方公尺)	應有部分比例
縣市	鄉鎮市區	段	地號		
高雄市	○○區	○○段	273-1	105.28	①宋育嘉：1/5 ②宋逸蓁：1/5 ③宋育菁：1/5 ④宋依璇：1/5 ⑤宋衢篷：1/5

12 附表二

稅籍編號	基地坐落	建物門牌	建物面積 (平方公尺)	應有部分比例
000000 00000	高雄市 ○○區 ○○段0 0000○○ 00地號	高雄市 ○○區 ○○○ 路00 號、00 之1號	①坐落273-1地號面積： 第一層：101.8 第二層：101.8 第三層：6.64 ②坐落273地號面積： 第一層：82 第二層：82 ③總面積： 第一層：183.8 第二層：183.8 第三層：6.64	①宋育嘉：1/10 ②宋逸蓁：1/10 ③宋育菁：1/10 ④宋依璇：1/10 ⑤宋衢篷：1/10 ⑥宋麗齡：1/2

01 附表三  
02

共 有 人 姓 名	訴訟費用分擔 比例
宋育嘉	97/500
宋逸綦	97/500
宋育菁	97/500
宋依璇	97/500
宋衢篷	97/500
宋麗齡	3/100