

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第629號

原告 吳麗美

訴訟代理人 王南鎮

被告 郭政杰

訴訟代理人 郭郁琳

被告 吳永鈞

吳永暉

姜淑琴

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113 年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表一所示共有人共有之高雄市○○區○○段○○○○○○○○地
號土地應予變賣，所得價金由附表一所示共有人按附表一所示應
有部分比例分配之。

附表二所示共有人共有之高雄市○○區○○段○○○○○○號建物
（門牌號碼為高雄市○○區○○街○○○巷○號）應予變賣，所
得價金由附表二所示共有人按附表二所示應有部分比例分配之。
訴訟費用由被告吳永鈞、吳永暉、姜淑琴各負擔六分之一，由被
告郭政杰負擔五十分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人一方死亡，其承受訴訟限於同一造之繼承人；屬對

造當事人之繼承人，關於原應承受該死亡當事人之訴訟上地位，應認為無訴訟對立之關係而不存在，自非得為承受（最高法院112年度台抗字第566號裁定意旨參照）。查本件原列被告之吳紹銘於訴訟繫屬中之民國113年5月31日去世，其所遺高雄市○○區○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1/4，係由其胞妹即原告單獨繼承並辦理繼承登記，此有吳紹銘之除戶謄本、系爭土地之登記謄本、吳紹銘之父母、兄弟姐妹之戶籍資料、繼承系統表、繼承登記資料在卷可查〔見113年度雄司調字第71號卷（下稱雄司調卷）第25頁、113年度訴字第629號卷（下稱訴字卷）第21、23、27頁、限制閱覽卷〕，惟原告為對造當事人，依前揭說明，不得承受吳紹銘之訴訟，故本件即無承受訴訟之問題，吳紹銘之訴訟繫屬消滅，並由本院逕依實體上權利為判決，合先敘明。

二、被告吳永鈞、姜淑琴經合法通知，無正當理由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：系爭土地為原告及被告吳永暉、吳永鈞、姜淑琴共有，應有部分各如附表一所示；系爭土地上坐落之高雄市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○街00巷0號，下稱系爭房屋）則為原告與吳永暉、吳永鈞、姜淑琴、被告郭政杰共有，應有部分各如附表二所示。系爭土地、系爭房屋（以下合稱系爭房地）均無不能分割或約定不分割之情事，原告不願繼續共有關係，但兩造多次協商無法達成分割協議，又系爭房屋為單一透天厝，僅有1出入口，結構上不能分割獨立使用，為此依民法第824條，提起本訴，請求准予將系爭房地變價分割，按兩造應有部分比例分配價金。並聲明：（一）附表一所示共有人共有之系爭土地應予變賣，所得價金由附表一所示共有人按附表一所示應有部分比例分配之。（二）附表二所示共有人共有之系爭房屋應予變

賣，所得價金由附表二所示共有人按附表二所示應有部分比例分配之。

二、被告之答辯：

(一)吳永暉、姜淑琴均辯以：不同意分割，系爭房地為祖產，不願變價出售，系爭房地原為吳紹銘居住，吳紹銘去世後由吳永暉單獨占用放置五金物品，系爭房屋會漏水又老舊，市價僅約500萬元，伊願出價新臺幣（下同）240萬至250萬元向原告、郭政杰購買其應有部分，但原告、郭政杰不接受，原告、郭政杰出價450萬元太高，伊無力負擔。若裁判分割，希望由吳永暉、姜淑琴、吳永鈞分得系爭房地全部，但僅能提出250萬元金錢補償原告、郭政杰等語，並聲明：原告之訴駁回。

(二)吳永鈞經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(三)郭政杰則辯以：同意變價分割。

三、得心證之理由：

(一)按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、第824條第2項自明。經查，系爭土地、系爭房屋分別為附表一、二所示之共有人共有，應有部分比例各如附表一、二所示等情，有系爭房地之登記謄本在卷可稽（見訴字卷第67-73頁）。又原告、吳永暉、姜淑琴均陳明系爭房地並無約定不得分割之情事（見訴字卷第88頁），再系爭土地係位於都市計畫內土地，無禁止分割之最小面積限制，亦不受農業發展條例耕地分割之限制，但系爭土地領有（69）高縣建局建管字第12898號-01使用執照，分割應依建築基地法定空地分割辦法第3條規定辦理，此有高雄市政府地政局鳳山地政事務所113年2月22日高市地鳳測字第11370161300號函、高雄市政府工務局113年2月29日高市工務建字第1133184310

01 0號函在卷可稽〔見113年度審訴字第73號卷（下稱審訴卷）
02 第45、65-66頁〕，此外查無其他依法不能分割之情形，惟
03 迄言詞辯論終結時止，兩造對系爭房地之分割仍未能達成協
04 議，則原告訴請裁判分割系爭房地，依法有據。

05 (二)復按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分
06 配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有
07 人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參
08 照）。但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
09 及全體共有人之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字
10 第1756號判決意旨參照）。查系爭房屋坐落在系爭土地上，
11 是一棟3層樓並加蓋鐵皮屋頂之透天厝，且系爭房屋僅有一
12 對外出入大門等情，有系爭土地之地籍圖謄本、系爭房屋之
13 建物登記謄本、原告及吳永暉提出之系爭房屋現況照片在卷
14 可按（見雄司調卷第19頁、審訴卷第49、57、89-123頁），
15 並為原告、吳永暉、姜淑琴陳述一致（見訴字卷第89頁），
16 足見系爭房屋之使用不能脫離系爭土地，又系爭房屋既僅有
17 一獨立出入門戶，且地上3層加計騎樓之登記總面積僅170.
18 28平方公尺（見審訴卷第49頁系爭房屋登記謄本），暫不論
19 有建築基地法定空地分割之法令限制，如按兩造共有人應有
20 部分比例原物分割，除無各自獨立之門戶出入外，各共有人
21 分得之房屋、土地面積勢必甚為狹小，有礙經濟效用，並損
22 及系爭房地完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上
23 之利用價值，是原物分割顯有困難。又原告屬意變價分割，
24 吳永暉、姜淑琴雖不同意，並提出願金錢補償原告、郭政
25 杰，而由吳永暉、姜淑琴、吳永鈞分得系爭房地全部之分割
26 方案，但就應補償原告、郭政杰之金額，卻堅持僅補償250
27 萬元，不願預納鑑定費聲請鑑定（見訴字卷第107頁），本
28 院審酌應合理補償原告、郭政杰之金額既無法透過專業鑑定
29 而知，倘貿然採取吳永暉、姜淑琴之分割方案，恐對原告、
30 郭政杰不公，本院因認吳永暉、姜淑琴提出之分割方案亦非
31 允當。另斟酌共有人之意願、利益、系爭房地之現狀及使用

情形，及系爭土地有分割限制、原物分割恐造成經濟效用減損，暨各共有人日後仍得於變價程序中行使優先承買權而價購系爭房地等一切情事，認本件應採變價分割之方式，將系爭土地、房屋變賣，所得價金分別由附表一、二之共有人各依附表一、二所示之應有部分比例分配，較為適當公平。

四、綜上所述，原告依民法第824條第2項第2款之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭房地，洵屬有據，爰審酌共有人之意願及公平性、共有物之現況、原物分割及變價分割之利弊，定如主文第1、2項所示之分割方法。

五、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。本件兩造係因分割系爭房地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，本件訴訟費用應按兩造之應有部分比例負擔始符公平，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段，判決訴訟費用之分擔如主文第3項所示。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項後段，判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 28 日

民事第一庭 法官 陳筱雯

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 113 年 11 月 28 日

書記官 何秀玲

附表一

共有人	應有部分
被告吳永鈞	1/6
被告吳永暉	1/6
被告姜淑琴	1/6

(續上頁)

01

原告	2/4
----	-----

02

附表二

03

共有人	應有部分
被告吳永鈞	1/6
被告吳永暉	1/6
被告姜淑琴	1/6
被告郭政杰	1/4
原告	1/4