

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第182號

原告 許哲彰  
訴訟代理人 尤挹華律師  
被告 顧永華

被告 許挺鈞

許曼苓

上開當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月6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所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。訴之撤回應以書狀為之。民事訴訟法第262條第1項本文、第2項本文分別定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者（最高法院著有42年台上字第318號判

01 決意旨參照)。本件原告起訴所列被告許哲誠於民國111年8  
02 月25日即本件起訴前已歿(見審訴卷第67頁)。嗣原告於11  
03 3年6月19日具狀撤回許哲誠之訴,並追加許哲誠之繼承人顧  
04 永華、許挺鈞、許曼苓為被告(審訴卷第73至81頁),揆諸  
05 首揭規定,於法並無不合,應予准許。

06 二、被告經合法通知,均無正當理由未於言詞辯論期日到場,核  
07 無民事訴訟法第386條所列各款情形,爰依原告之聲請,由  
08 其一造辯論而為判決。

09 貳、實體事項:

10 一、原告主張:原告前與訴外人許哲誠共有如附表所示之房地  
11 (下合稱系爭房地),應有部分各二分之一,許哲誠死亡  
12 後,許哲誠之應有部分由被告顧永華、許挺鈞、許曼苓共同  
13 繼承,並於113年4月26日辦畢繼承登記,應有部分如附表所  
14 示。又系爭房地依其使用目的,並非不能分割,且兩造亦無  
15 不分割之特約,原告不願繼續共有關係,但因許哲誠遷居國  
16 外多年未歸,兩造無法達成分割協議,又附表編號2之建物  
17 (下稱系爭房屋)僅有1出入口及1個樓梯可供進出及通行上  
18 下樓層使用,結構上不能分割獨立使用。另系爭房屋現由原  
19 告借予教會教友臨時居住,斟酌系爭房地之價值、經濟效  
20 用,依民法第823條第1項、第824條第2項規定,請求准予變  
21 價分割,按兩造應有部分比例分配價金。並聲明:兩造共有  
22 如附表所示之房地准予變價分割,所得價金由兩造依附表所  
23 示應有部分比例分配價金。

24 三、被告部分:

25 (一)被告顧永華雖未於言詞辯論期日到場,但提出書狀以:系爭  
26 房地並無不能分割之協議,亦無依法或因物的使用目的不能  
27 分割之情形,應有部分如附表所示,沒有爭執。伊雖旅居國  
28 外,惟原告知悉其旅居地址,應先書信溝通並先行調解。系  
29 爭房地為持分共有,可自行出賣,附表編號2建物,目前則  
30 由原告出租中。而因兩造所持有之應有部分於出賣時,應繳  
31 納之土地增值稅額變動,亦應先討論清楚,並免爭議等語,

01 並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

02 (二)被告許挺鈞、許曼苓未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出  
03 書狀作何聲明或陳述。

04 四、兩造不爭執事項：

05 系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表所示。

06 五、本院得心證之理由：

07 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但  
08 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在  
09 此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人  
10 得請求合併分割；分割之方法不能協議決定，或於協議決定  
11 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有  
12 人之請求，命為下列之分配：二、原物分配顯有困難時，得  
13 變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第823 條第1  
14 項、第824 條第5 項、第2 項第2 款前段分別定有明文。

15 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭不動產登記謄本、  
16 地籍圖謄本、建物平面圖謄本、房屋稅單等件、實價登錄查  
17 詢結果資料、共有物現狀照片為證（雄司調卷第9至22頁、  
18 第49頁、審訴卷第33至35頁、第75至88頁），並有高雄市政府  
19 地政局新興地政事務所113年2月6日高市地新登字第113  
20 70095700號函檢送之系爭不動產登記公務用謄本（雄司調卷  
21 第35至39頁）、高雄市稅捐稽徵處新興分處113年4月26日高  
22 市稽新房字第1137852507號函檢送系爭房屋課稅明細表、  
23 戶役政資訊網站查詢-親等關聯（一親等）、個人戶籍資  
24 料、不動產交易實價查詢服務、高雄市土地使用分區查詢  
25 （審訴卷第43至48頁、第67至71頁、第93至97頁）、高雄市政府  
26 地政局新興地政事務所113年7月8日高市地新登字第113  
27 70513900號函檢送之最新系爭不動產登記公務用謄本、地籍  
28 異動索引、113年度新地字第033100號登記申請案影本、被  
29 繼承人許哲誠繼承系統表、戶籍謄本、切結書、遺產稅免稅  
30 證明書等（本院卷第35至73頁）在卷可稽，足堪信為真實。

31 (三)又裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配

01 價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人  
02 主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參  
03 照）。但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用  
04 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  
05 第1756號判決意旨參照）。經查，原告主張系爭房地為透天  
06 厝（即附表編號2所示建物）及其坐落基地（即附表編號1  
07 所示土地），且房屋共用一出入口等節，有系爭不動產登記  
08 謄本及照片存卷可參（見本院審訴卷第35頁、雄司調卷第37  
09 頁），被告對前開房屋共用一出入口之事實亦未提出爭執，  
10 足認原告前開主張為真實，是系爭不動產在使用上及構造上  
11 無法區分為數個獨立空間。本院審酌本件如採原物分割，按  
12 兩造應有部分分得之建物、土地面積非大，且無各自獨立之  
13 門戶出入，有礙經濟效用，並損害房地完整性，不利於房屋  
14 之使用現況，並造成日後使用困難，無法發揮經濟上之利用  
15 價值，原物分割顯有困難，是於斟酌當事人之意願、系爭不  
16 動產現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及  
17 各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，認  
18 本件應採變價分割之方式，將變價所得由兩造按其等依附表  
19 所示應有部分比例分配，較為適當公平。

20 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房  
21 地，為有理由，又本件以變價分割為最適宜之分割方法；爰  
22 判決兩造所共有系爭房地應予變價分割，所得價金由共有人  
23 依附表所示之應有部分比例分配。

24 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  
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明  
27 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有  
28 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用  
29 之負擔如主文第2項所示。

30 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之  
31 1，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

02 民事第一庭 法 官 郭任昇

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

07 書記官 林宜璋

08 附表：

09

編號	坐落地號或建號	面積	權利範圍	應有部分比例
1	高雄市○○區○ ○段○○段0000 地號土地	55平方公尺	全部	許哲彰2分之1 顧永華、許挺鈞、 許曼苓各6分1（原 所有權人為許哲 誠）
2	高雄市○○區○ ○段○○段0000 ○號（即門牌號 碼：高雄市○○ 區○○○路00號 房屋）	1層：40.88平方公尺 2層：51.95平方公尺 3層：49.41平方公尺 騎樓：11.07平方公尺 （總面積：153.31平方 公尺，換算為46.38坪）	全部	許哲彰2分之1 顧永華、許挺鈞、 許曼苓各6分1（原 所有權人為許哲 誠）