

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1950號

01  
02  
03 原 告 謝義旭  
04 被 告 許進士  
05 陳振生（兼許進福之承當訴訟人）  
06  
07 蔡宜君  
08 許嘉祥（即許進明之承受訴訟人）  
09

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日  
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 兩造共有附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附  
14 表二所示比例分配。

15 訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序部分

18 一、原列被告許進明於民國113年3月22日訴訟繫屬中死亡，被告  
19 許嘉祥為其繼承人，並辦畢分割繼承登記而成為如附表一所示  
20 不動產（下合稱系爭房地）共有人等情，有許進明戶役政  
21 資訊網站-個人資本資料、親等關聯查詢結果、許進明繼承  
22 系統表、戶籍謄本（除戶部分）、系爭土地登記公務用謄  
23 本、系爭房屋稅籍證明書為憑（卷一第175至178、307、313  
24 頁，卷二第17至19、49至54頁），並據原告具狀聲明承受訴  
25 訟（卷二第37至43頁），於法並無不合，應予准許。

26 二、又原列被告許進福已於113年4月3日將系爭房地全部應有部  
27 分讓與被告陳振生，經辦畢所有權移轉登記等情，有前揭土  
28 地登記謄本及房屋稅籍證明書可考（卷二第17至19、49至54  
29 頁），復據陳振生聲請承當訴訟（卷一第359至361頁），亦  
30 已徵得原告同意（卷一第381頁），核與民事訴訟法第254條  
31 第2項規定相符，是許進福應已脫離訴訟。

01 三、被告許進士未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
02 386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判  
03 決。

## 04 貳、實體部分

05 一、原告主張：兩造為系爭房地共有人，應有部分如附表二所  
06 示，而系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，共有人間  
07 復無不能分割約定，惟就分割方案無法達成協議，為各共有  
08 人利益及促進房地利用，爰依民法第823、824條規定起訴，  
09 聲明：如主文第1項所示。

## 10 二、被告答辯：

11 (一)蔡宜君及許嘉祥均同意變價分割。

12 (二)陳振生則主張原物分割，由其單獨取得系爭房地所有權，並  
13 同意以金錢補償其他共有人。惟認本院囑託大有國際不動產  
14 估價師聯合事務所所為鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）找補  
15 金額過高。若其他共有人皆主張變價分割，亦可以接受。

16 (三)許進士未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭主張採原物分  
17 割，由其單獨取得系爭房地所有權，並同意以金錢補償其他  
18 共有人（卷一第116頁）；嗣具狀改稱願交由房屋仲介以市  
19 場價進行買賣再分配價金等語（卷一第171頁）。

## 20 三、本院判斷

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
22 但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不  
23 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之  
24 方法不能協議者，法院得依任何共有人之聲請，以原物分配  
25 於各共有人。但原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
26 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分  
27 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法  
28 第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款、第3項分別定  
29 有明文。

30 (二)經查，系爭房地為兩造共有，應有部分比例如附表二所示，  
31 而系爭土地使用分區及用地類別均為「空白」等情，有系爭

01 土地騰本可稽（卷二第17頁），復為兩造所不爭（卷二第61  
02 至62頁）。又系爭土地無申請建築執照記載，不受建築基地  
03 法定空地分割辦法限制，亦經高雄市政府工務局以113年3月  
04 14日高市工務建字第11332157400號函覆在卷（卷一第145  
05 頁），且卷內亦無證據顯示系爭土地有不得分割約定情事，  
06 則兩造就系爭房地既無法達成分割協議，原告訴請裁判分割  
07 系爭房地，洵屬有據。

08 (三)復按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使  
09 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原  
10 則（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。法院  
11 裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之  
12 裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不  
13 受共有人所主張分割方法之拘束，是就系爭房地之最佳分割  
14 方法，本院審酌如下：

15 1.陳振生雖主張由其單獨取得系爭房地所有權，並同意以金錢  
16 補償其他共有人（卷二第61頁），而其系爭鑑定報告經以  
17 113年7月22日為價格日期，進行產權、一般因素（含政策  
18 面、經濟面、不動產景氣）、市場因素（含市場供給、市場  
19 需求、市場產品型態、不動產市場價格水準分析）、區域因  
20 素（含近鄰地區之土地與建物利用情形、公共設施及服務設  
21 施概況、交通運輸概況）、個別因素（含土地及建物個別條  
22 件、土地法定使用管制與其他管制事項、土地利用情況、建  
23 物使用現況及維護保養管理現況、建物與基地及周遭環境適  
24 合性）及勘估標的依最有效使用、預估土地增值稅情況下，  
25 以比較法及土地開發分析法評估價格後，估定陳振生應找補  
26 金額如附表三所示，雖有系爭鑑定報告在卷足憑（卷一第  
27 417頁及外放估價報告書），然陳振生已表明該鑑定金額過  
28 高（卷二第61頁），可徵其無欲負擔該等補償金額，如准予  
29 其取得系爭房地，並以更低金額准予其單補償其他共有人，  
30 將使系爭房地無法發揮其最大經濟效用，難謂妥適；而許進  
31 士先前雖曾表示有意以原物分割並同意金錢找補（卷第116

01 頁），惟其後改稱願交由市場機制進行買賣再分配價金（卷  
02 一第171頁），足見其前後主張分割方案不一，且其未於最  
03 後言詞辯論期日到場，復未就金錢找補金額再表示意見，自  
04 難認其仍有主張原物分割之意，且原告亦稱兩造無法協調找  
05 補金額（卷二第62頁），足徵兩造對於採用此方法分割顯有  
06 困難，並違背當事人意願。

07 2.又系爭房地經本院履勘結果，系爭房地目前僅2樓由許嘉祥  
08 占有使用，其餘層次目前閒置，有本院履勘筆錄及現場照片  
09 在卷可考（卷一第331至357頁），且許嘉祥已表示同意採變  
10 價分割方案（卷二第61頁），可認就共有物在生活上密不  
11 可分依存關係之共有人亦已無欲採行原物分割，更難認系爭  
12 房地採行原物分割方案為妥適。

13 3.是本院考量系爭房地臨鼓山二路，房屋面寬約可垂直停放2  
14 輛汽車等情，有上述履勘筆錄及照片為憑（卷一第331至357  
15 頁），應具相當市場競爭力，如採變價分割方案，兩造尚得  
16 盱衡其對系爭房地利用需求程度暨自身資力等因素，以決定  
17 是否於變價拍賣程序參與競標，或依民法第824條第7項行使  
18 優先承買權利，以單獨取得系爭房地所有權，且陳振生亦已  
19 表示可接受變價分割方案（卷二第62頁），足認採用變價分  
20 割由兩造依應有部分比例分配價金，一方面可維持良性公平  
21 競價結果，發揮共有物最大經濟效益；一方面符合最多數共  
22 有人利益，自屬適當、合理及公平之分割方法。

23 四、綜上所述，原告依第823、824條規定，請求變價分割系爭房  
24 地，並將所得價金依附表二所示比例分配，為有理由，應予  
25 准許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
27 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

28 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
29 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
30 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
31 文。又分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人

01 起訴請求分割，均無不可，且性質上並無所謂何造勝訴或敗  
02 訴問題，乃由法院斟酌各項情事並兼顧兩造利益，以決定適  
03 當之分割方法，故本件訴訟費用負擔，自以參酌如附表二所  
04 示比例分擔較為公允，爰依職權酌定如主文第2項所示。

05 七、據上論結，原告之訴有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

07 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈇

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

13 書記官 林麗文

14

附表一（分割不動產）	
編號	不動產內容
(一)	高雄市○○區○○段○○段000地號土地（上稱系爭土地）
(二)	及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（上稱系爭房屋，坐落於系爭土地，未辦理保存登記建物）

15

附表二（應有部分比例）		
編號	共有人	應有部分比例
(一)	謝益旭	100分之1
(二)	許嘉祥	5分之1
(三)	許進士	5分之1
(四)	陳振生	100分之49
(五)	蔡宜君	10分之1

01

附表三（幣別：新臺幣），以陳振生為補償義務人。				
應受補償人	謝益旭	許嘉祥	許進士	蔡宜君
受補償金額	181,559元	3,631,184元	3,631,184元	1,815,592元