

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第524號

原告 紘達開發有限公司

法定代理人 曾昱銓

訴訟代理人 曾桂雄

被告 陳孫市

陳明慧

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二「應有部分」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下合稱系爭不動產），應有部分比例、面積各如附表一所示，依其使用目的或法令應無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不分割之約定，惟經原告前函知被告協議分割未果。附表一所示之主建物增建部分與主建物內部相通，且兩造無任何親屬關係及信任基礎，應難共同生活，衡諸現實狀況，應將系爭不動產變價分割後再依附表二所示之各共有人應有部分比例分配價金，為最適之分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、得心證之理由：

- 02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
04 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
05 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
06 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
07 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
08 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
09 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
10 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
11 各共有人，民法第823條第1項及第824條第1、2項分別定有
12 明文。查，系爭不動產為兩造所共有，各共有人、面積及應
13 有部分比例如附表一所示；依土地登記謄本所示，如附表一
14 所示土地之使用分區及使用地類別均為空白，然依屏東縣枋
15 寮鄉公所函復之土地使用分區分別為道路用地、住宅區，有
16 土地、建物登記公務用謄本、地籍異動索引及屏東縣○○鄉
17 ○○○○○000○0○00○○鄉○設○○0000000000號函等件為
18 憑（見本院卷第35、39至73頁）。而如附表一所示主建物之
19 增建1樓後側廚房及3樓鐵皮部分，其中3樓鐵皮增建部分並
20 無獨立出入通道，需藉由主建物2樓出入；另1樓後側廚房增
21 建部分，與主建物內部相通，並設有後門可出入，系爭不動
22 產現為陳孫市居住使用等情，經本院會同兩造到場勘驗屬
23 實，且有本院履勘筆錄暨現場照片在卷可佐（見本院卷第
24 129至134、139頁），可認增建1樓後側廚房及3樓鐵皮部分
25 係為助主建物之使用效用而存在，未具構造上及使用上之獨
26 立性，均為附表一所示主建物之附屬物，而為其所有權之效
27 力所及。次查，系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之
28 情形，兩造間亦無不分割之約定，原告依上開規定訴請裁判
29 分割系爭不動產，自屬有據。
- 30 (二)按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條命為適當之
31 分配，不受當事人主張之拘束，至於究以原物分割，或變價

01 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
02 物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不
03 受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第
04 1402號判決意旨參照）。本院審酌附表一所示之獨棟3層樓
05 建物，各樓層均以1樓出入口進出，難以另闢進出路徑，現
06 在供為住家使用，已如前述，足認系爭不動產之客觀狀態，
07 顯無法經由分割成數專有部分歸各共有人取得單獨所有，維
08 持作為住家使用之基本機能，是如予原物分割予各共有人，
09 將難以達到各自有效使用之目的，經濟上勢有重大減損；且
10 原告自陳兩造無親屬關係及信任基礎，如共同生活有害及兩
11 造之日常隱私等語（見潮補卷第13頁）。綜上，衡諸系爭不
12 動產之現況、使用情形及全體共有人之利益等情，認兩造共
13 有之系爭不動產以變價分割方式為宜，並應將所得價金按如
14 附表二所示之應有部分比例分配。

15 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，訴請
16 裁判分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院斟酌共有
17 人分割意願、土地現況、經濟效用、全體共有人利益及避免
18 法律關係複雜化等具體情狀，認原告聲明變價分割之方案為
19 適當，爰判決如主文第1項所示。

20 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
22 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
23 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
24 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
25 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換
26 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
27 得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依附
28 表二所示「訴訟費用比例」欄分擔訴訟費用，始為公平，爰
29 諭知如主文第2項所示。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第
31 85條第1項後段，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

02 民事第一庭 法官 沈蓉佳

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 12 月 31 日

07 書記官 鄒秀珍

08

附表一：坐落屏東縣○○鄉地○段000○000地號土地及118建號建物（含增建1樓後側及3樓部分）

地 號 / 建 號		305	306	118 (含增建1樓後側 廚房及3樓鐵皮)
面 積 / 總 面 積 (平 方 公 尺)		6.43	146.45	187.8
土 地 使 用 分 區		道路用地	住宅區	-
編 號	共 有 人	應 有 部 分	應 有 部 分	應 有 部 分
1	原告紘達開發有限公司	3分之1	3分之1	3分之1
2	被告陳孫市	3分之1	3分之1	3分之1
3	被告陳明慧	3分之1	3分之1	3分之1
合 計		1	1	1

09

附表二：訴訟費用負擔

編 號	所 有 權 人	應 有 部 分	訴訟費用比例
1	原告紘達開發有限公司	3分之1	3分之1
2	被告陳孫市	3分之1	3分之1
3	被告陳明慧	3分之1	3分之1
合 計		1	1