

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第603號

原告 李柏松

被告 陳月琴

王建斌

任鑫生

佟家平

任永安

任永剛

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有門牌號碼屏東縣○○市○○路000號未辦理建物所有權第一次登記之房屋應予變價分割，所得價金依附表「應有部分」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告陳月琴、王建斌、任鑫生、佟家平、任永安經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：門牌號碼屏東縣○○市○○路000號未辦理建物所有權第一次登記之房屋（坐落同市○○段000地號土地，共4層樓，第1至4層樓面積均為56.61平方公尺，總面積226.44平方公尺，位置如附圖所示，下稱系爭房屋）為兩造所共有，應有部分如附表所示。依系爭房屋之使用目的或相關法令應無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不分割之約定，惟分割之方法迄不能協議決定。因系爭房屋與門牌號碼

01 同市○○街00號房屋（下稱22號房屋）相通，雖有各自獨立
02 之出入口，但須透過22號房屋始能通往系爭房屋之2至4樓。
03 而原告於民國112年間因拍賣始取得系爭房屋之所有權（應
04 有部分1,000,000分之16,666），與被告無任何親屬或信任
05 關係，並斟酌系爭房屋之型態、建築結構、使用情形及兩造
06 利益等一切情形，倘以原物分割，將損及22號房屋所有人之
07 權利及居住者之生活隱私，故認應以變價分割為宜。爰依民
08 法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟等語，並聲
09 明：如主文第1項所示。

10 二、被告部分：

11 (一)被告任永剛則以：同意變價分割等語。

12 (二)被告陳月琴、王建斌、任鑫生、佟家平、任永安均未於言詞
13 辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
18 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
19 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
20 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
21 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
22 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
23 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
24 各共有人，民法第823條第1項及第824條第1、2項分別定有
25 明文。次按，數人共有未登記建物之事實上處分權，而就分
26 割之方法不能協議決定者，法院得因部分共有人之請求，為
27 裁判分配（最高法院111年度台簡上字第9號判決要旨參
28 照）。查，系爭房屋為兩造所共有，其面積如附圖所示、應
29 有部分如附表所示，有系爭房屋之稅籍登記表、建物測量成
30 果圖及稅籍證明書在卷可考（見屏補卷第21至55頁）。兩造
31 均同意系爭房屋得為本件分割標的物，並以附圖即建物測量

01 成果圖作為系爭房屋之面積及範圍等語（見本院卷第194
02 頁）；又兩造未定有不分割之特約，系爭房屋亦無因法令限
03 制或因物之使用目的不能分割之情形，而兩造就分割之方法
04 仍不能為一致之協議等情，復為兩造所不爭執，從而原告依
05 上開規定訴請裁判分割系爭房屋，自屬有據。

06 (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
07 分配，不受當事人主張之拘束，至於究以原物分割，或變價
08 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
09 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
10 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
11 1402號判決意旨參照）。經查：

12 1.系爭房屋為4層樓鋼筋混凝土造建物，坐落同市○○段000地
13 號土地上，與22號房屋內部1至4樓互通，1樓各有獨立之出
14 入口，惟系爭房屋內部無樓梯可上下2至4樓，須經由22號房
15 屋始能上下系爭房屋之2至4樓；系爭房屋無增建，均為被告
16 任永剛使用，1樓作為營業，2至4樓則為住家，依現況對外
17 與同市民族路相鄰等情，業經本院會同兩造、地政人員至現
18 場履勘屬實，並有勘驗測量筆錄、現場照片存卷可考（見本
19 院卷第67至72、85至87頁），為兩造所不爭執（見本院卷第
20 60頁）。

21 2.系爭房屋第1至4層樓面積各為56.61平方公尺，總面積
22 226.44平方公尺，共有人數7人，僅有一獨立門戶，並無分
23 別獨立使用之客廳、廚房、房間及走道等，亦無分別對外通
24 行之大門，若以原物分割，不利於建物之交易及利用，堪認
25 各共有均受原物分配顯有困難；又到庭之被告任永剛亦表
26 示同意變價分割等語（見本院卷第59、193頁）。考量系爭
27 房屋若以變價拍賣之方式分割，由兩造以及公眾有意願之人
28 以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公
29 平競價之結果，將使系爭房屋之市場價值極大化，一方面使
30 兩造均有機會參加競標而取得系爭房屋之應有部分，或可於
31 程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭房屋之一方，

01 亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，
02 實際上較能平衡兩造之權利義務，亦合於其等變賣房屋之意
03 願與利益，故對全體共有人而言，應屬有利之分割方式。

04 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
05 裁判分割系爭房屋，於法有據。本院斟酌共有人分割意願、
06 使用現狀、經濟效用、全體共有人利益及避免法律關係複雜
07 化等一切情狀，認系爭房屋應予變價分割，所得價金分別按
08 附表各共有人應有部分比例分配之方式為分割，符合各共有
09 人之最大利益，爰判決如主文第1項所示。

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

20 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80
21 條之1、第85條第1項後段，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

23 民事第一庭 法官 沈蓉佳

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

28 書記官 鄒秀珍

29 附表：屏東縣○○市○○路000號未辦理建物所有權第一次登記之
房屋（坐落同市○○段000地號土地，稅籍編號：0000000000至
0000000000）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 兩 | 造 | 應 | 有 | 部 | 分 |
|---|---|---|---|---|---|

(續上頁)

01

| 編號 | | | 訴訟費用 |
|----|-------|-------------------|-------------------|
| 1 | 原告李柏松 | 1,000,000分之16,666 | 1,000,000分之16,666 |
| 2 | 被告陳月琴 | 1,000,000分之83,330 | 1,000,000分之83,330 |
| 3 | 被告王建斌 | 1,000,000分之66,664 | 1,000,000分之66,664 |
| 4 | 被告任鑫生 | 100,000分之16,667 | 100,000分之16,667 |
| 5 | 被告佟家平 | 100,000分之33,334 | 100,000分之33,334 |
| 6 | 被告任永安 | 100,000分之16,667 | 100,000分之16,667 |
| 7 | 被告任永剛 | 100,000分之16,666 | 100,000分之16,666 |
| 合計 | | 1 | 1 |

備考：系爭房屋與22號房屋內部相通，各自有獨立之出入口，且無樓梯可通往2至4樓，如欲至2至4樓須經由22號房屋始得上、下樓。

02

附圖（即屏東縣屏東地政事務所111年9月15日建物測量成果

03

圖）：