

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1160號

原告 林蔡月女

訴訟代理人 莊添源

被告 蔡李金香

0000000000000000

蔡文毅

0000000000000000

蔡文哲

0000000000000000

蔡佩穎

蔡佩勳

0000000000000000

蔡佩菁

蔡榮堯

兼 共 同

訴訟代理人 蔡榮錫

蔡德永

蔡月爽

蔡麗珍

蔡麗容

蔡依玲

蔡旺林

蔡森煌

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及建物准予變賣，所得價金由兩造
依如附表二所示建物應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造依如附表二所示建物應有部分之比例負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 被告蔡月爽、蔡麗珍、蔡麗容、蔡依玲、蔡旺林（下單指其
03 一逕稱其名）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無
04 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依其餘被告之聲請，
05 由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：兩造分別共有如附表一所示土地及建物（下稱建
08 物為系爭房屋，與土地合稱系爭房地），未訂有不分割之契
09 約，亦無不能分割之限制，惟無法協議分割方法，而系爭房
10 屋為獨棟住宅，僅有單一出入口，以原物分割無法達到系爭
11 房地使用目的而顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824
12 條第2項第2款規定，聲明請求變賣系爭房地，所得價金按應
13 有部分比例分配予兩造。

14 二、被告答辯：

15 (一)被告蔡榮錫、蔡李金香、蔡文毅、蔡文哲、蔡佩穎、蔡佩
16 勳、蔡佩菁、蔡榮堯（下合稱蔡榮錫等8人，單指其一逕稱
17 其名）、蔡森煌陳稱：兩造就系爭房地有使用約定，應遵從
18 先前約定，不同意變賣分割。

19 (二)被告蔡德永（下稱蔡德永）同意以變賣方式分割系爭房地。

20 (三)蔡月爽、蔡麗珍、蔡麗容、蔡依玲、蔡旺林未於言詞辯論期
21 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張兩造依如附表二所示應有部分分別共有系爭房地，
24 未訂有不分割契約，亦無不能分割之限制，惟無法協議分割
25 方法等情，業據提出土地、建物登記謄本為證（見湖司補字
26 卷第15至27頁、訴字卷第69至78頁），且為蔡榮錫等8人、
27 蔡森煌、蔡德永所不爭執，蔡月爽、蔡麗珍、蔡麗容、蔡依
28 玲、蔡旺林經合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
29 述，堪信原告主張屬實。

30 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
31 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

01 在此限，民法第823條第1項定有明文。本件兩造共有之系爭
02 房地既無不分割之協議，依其使用目的亦無不能分割情形，
03 原告訴請裁判分割，自屬正當，應予准許，不因相關使用約
04 定而受影響。

05 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
06 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
07 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

08 ①以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
09 困難者，得將原物分配於部分共有人。②原物分配顯有困難
10 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
11 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
12 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
13 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項、
14 第2項、第3項分別定有明文。查系爭房屋總面積140.58平方
15 公尺、附屬建物陽臺面積10.53平方公尺、平臺面積8.11平
16 方公尺，有上開建物登記謄本可佐(見湖司補字卷第23至27
17 頁、訴字卷第75至78頁)，而系爭房屋為獨棟3層樓建物，其
18 內1樓有客廳、餐廳、廚房各1間，2樓有房間2間、浴廁1
19 間，3樓(含4樓加蓋)有房間各1間，僅1個出入口，現由蔡森
20 煌、蔡榮錫、蔡榮堯3人使用等情，為蔡榮錫等8人陳明在卷
21 (見訴字卷第185、214頁)，並有系爭房地照片可佐(見訴
22 字卷第191至205頁)，倘將之原物分割予共有人16人，各共
23 有人按應有部分分得之面積極小，且無各自獨立之門戶可供
24 出入，有損系爭房地完整性，亦將破壞系爭房屋現狀，肇生
25 日後使用上困難而無法發揮經濟上之利用價值，堪認將系爭
26 房地原物分割予兩造顯有困難。本院依系爭房地現狀、原物
27 分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得
28 於變賣程序中價購其他持分等一切情事，認本件應以變賣方
29 式分割，並將變賣所得按如附表二所示建物應有部分之比例
30 分配為適當。

31 四、從而，原告請求將兩造共有之系爭房地予以變賣，並分配變

01 賣所得價金，為有理由，應予准許。
02 五、按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
03 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
04 事訴訟法第80條之1定有明文。本件共有物分割訴訟之結
05 果，全體共有人同蒙其利，倘由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
06 失公平，爰依上開規定，命兩造依如附表二所示建物應有部
07 分之比例負擔訴訟費用，較為公允。

08 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
09 前段、第80條之1，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

11 民事第一庭 法 官 林昌義

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命
15 補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

17 書記官 周苡彤

18 附表一：兩造共有之土地及建物

19 (一)土地標示

| 編號 | 地 號 | 面積(平方公尺) |
|----|-----------------|----------|
| 1 | 新北市○○區○○段0000地號 | 124.54 |

21 (二)建物標示

| 編號 | 建物門牌(建號) | 面積(平方公尺) |
|----|-----------------------------------|---|
| 1 | 新北市○○區○○街00號 (新北市○○區○○段0000○號) | 總面積：140.58 (一層：54.71 二層：54.71 三層：31.16) 陽臺：10.53 平臺：8.11 |

23 附表二：共有人應有部分

| 編號 | 共有人 | 土地應有部分 | 建物應有部分 |
|----|------|--------|--------|
| 1 | 蔡德永 | 5/24 | 5/24 |
| 2 | 林蔡月女 | 1/12 | 1/12 |
| 3 | 蔡月爽 | 1/12 | 1/12 |
| 4 | 蔡李金香 | 5/96 | 5/96 |
| 5 | 蔡文毅 | 5/96 | 5/96 |
| 6 | 蔡文哲 | 5/96 | 5/96 |
| 7 | 蔡麗珍 | 5/96 | 5/96 |
| 8 | 蔡麗容 | 5/96 | 5/96 |
| 9 | 蔡依玲 | 5/96 | 5/96 |
| 10 | 蔡旺林 | 5/96 | 5/96 |
| 11 | 蔡佩穎 | 5/288 | 5/288 |
| 12 | 蔡佩勳 | 5/288 | 5/288 |
| 13 | 蔡佩菁 | 5/288 | 5/288 |
| 14 | 蔡森煌 | 5/96 | 5/96 |
| 15 | 蔡榮錫 | 5/96 | 5/96 |
| 16 | 蔡榮堯 | 10/96 | 10/96 |