

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第359號

原告 蔡慶勇  
被告 張家榮  
蔡仙童

蔡寶玉  
葉蔡玉盆  
蔡寶鑾

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物，應予合併變價分割，所得價  
金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基  
地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公  
寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。是共有人請求分割之  
共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各  
共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割  
者，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得  
與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有  
部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬  
建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併  
分割，不得單獨就其中之一請求分割，最高法院89年度台上  
字第666號判決意旨可資參照。本件原告請求分割之臺南市  
○○區○○段0000000地號土地（下稱系爭土地），除兩造

01 外，固尚有其他共有人，惟依前揭說明，共有人應請求就坐  
02 落系爭土地上如附表一所示建物（下稱系爭建物），與其所  
03 屬基地即如附表一所示系爭土地所有權之應有部分（下稱系  
04 爭土地應有部分）合併分割，不得單獨就其中之一請求分  
05 割，則原告以如附表一所示建物及對應之基地所有權應有部  
06 分之共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以系爭土  
07 地之其他全體共有人為被告，先予敘明。

08 二、被告張家榮、蔡仙童、蔡寶玉、蔡寶鑾經合法通知，未於最  
09 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情  
10 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：

13 系爭土地應有部分、系爭建物（以下合稱為系爭不動產）為  
14 兩造所共有，權利範圍分別如附表一「分割前權利範圍」欄  
15 所示，系爭建物為6層樓公寓大廈中之第2樓建物，並坐落於  
16 系爭土地上，並無因物之使用目的不能分割，或由兩造定有  
17 不分割期限之情形，原告自得依民法第823條、第824條規  
18 定，訴請裁判合併分割系爭不動產。因系爭建物面積太小，  
19 以原物分配顯有困難，爰請求將系爭不動產合併變價，由兩  
20 造分配價金。並聲明：請准將兩造共有系爭不動產予以分割  
21 變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

22 二、被告答辯：

23 (一)被告葉蔡玉盆：

24 同意原告訴之聲明。

25 (二)被告張家榮、蔡仙童、蔡寶玉、蔡寶鑾經合法通知，均未於  
26 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告就系爭不動產請求法院裁判合併分割，為有理由：

29 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
30 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  
31 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之

01 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  
02 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分  
03 配。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得  
04 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項  
05 及第5項分別定有明文。

06 2.經查，系爭不動產為兩造所共有，應有部分各如附表一「分  
07 割前權利範圍」欄所示，且系爭建物屬公寓大廈管理條例規  
08 定之公寓大廈，系爭建物、系爭土地應有部分及如附表一建  
09 物部分「備註」欄所載共有部分，則分別屬公寓大廈管理條  
10 例所規定之專有部分、專有部分之基地及建物共用部分，其  
11 專有部分之處分及移轉，不得與其所屬建築物之共有部分之  
12 應有部分及其基地所有權之應有部分分離，而應一併移轉等  
13 情，業據原告提出其經由強制執行拍買程序取得系爭不動產  
14 應有部分時之本院不動產權利移轉證書、系爭不動產之土地  
15 及建物所有權狀、土地及建物登記第一類謄本、現場彩色照  
16 片附卷為證（新司簡調字卷第19頁至第25頁、第47至53頁，  
17 新簡字卷第第31至43頁），且為到庭之被告葉蔡玉盆所不爭  
18 執（新簡字卷第92頁），堪認屬實。又兩造未定有不分割之  
19 約定，系爭不動產亦無因法令規定、使用目的而不能分割之  
20 情形，原告既為系爭不動產共有人之一，本即得隨時請求分  
21 割系爭不動產，又被告葉蔡玉盆雖表示同意原告所提分割方  
22 案，惟被告張家榮、蔡仙童、蔡寶玉、蔡寶鑾經合法通知，  
23 均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳  
24 述，足認兩造對於分割方法未能達成協議，揆諸前開規定，  
25 原告起訴請求裁判合併分割系爭不動產，自屬有據。

26 (二)系爭不動產應以合併變價分割之方式為適當：

27 1.按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
28 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
29 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共  
30 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
31 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配

於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項分別定有明文。又裁判上定共有物分割之方法，法院本有自由裁量權，不受任何人主張之拘束，應斟酌各共有人之意願及利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用、土地整體利用價值，並兼顧共有物之使用現況，維持全體共有人之公平與經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

2. 查系爭建物為鋼筋混凝土造6層樓公寓大廈中之第2層建物，總面積85.36平方公尺，坐落於系爭土地上，需經由該公寓大廈共通之樓梯間及大門，始得對外出入等情，有系爭不動產之土地及建物登記第一類謄本、現場彩色照片在卷可稽（新司簡調字卷第47至53頁，新簡字卷第第31至43頁），並據被告葉蔡玉盆到庭陳稱系爭不動產目前無人居住等語（新簡字卷第93頁），足認兩造目前均無占有使用系爭不動產之事實及需求，如將系爭不動產以原物切割分配與全體共有人，兩造均僅得使用系爭建物之一部分，非但破壞建物之完整性、減少其價值，更難以發揮其經濟上之效用，足認以原物分配顯有困難。反之，本件若採變價分割方式，將系爭不動產整體合併予以變賣，經由法院之拍賣程序，以參與投標者願出之最高價額賣出，所得價金由兩造按應有部分比例分配，藉由市場行情決定系爭不動產之價值，既可發揮系爭不動產最高經濟利用價值，亦可保持系爭不動產之完整利用及經濟效用，各共有人亦得藉此充分實現因共有系爭不動產所得享有之金錢利益，對兩造均屬有利，且實屬公平。準此，本院審酌系爭不動產之性質、型態、現狀、經濟效益、兩造之意願及利益等一切情狀，認將系爭不動產予以合併變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，應屬最為妥適，爰採為本件之分割方法，判決如主文第一項所

示。

四、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然實質上並無所謂何造勝訴、敗訴可言，被告之應訴乃法律規定不得不然，兩造所為主張、抗辯，均可認係按當時訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，全體共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依就系爭不動產之應有部分比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴訟費用負擔如主文第二項所示。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
臺灣臺南地方法院新市簡易庭  
法 官 陳品謙

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
書記官 黃心瑋

附表一：

| 土地部分                 |                |                                                                                                                 |                      |               |
|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 地號                   | 土地面積<br>(平方公尺) | 分割前權利範圍<br>(合計10000分之202)                                                                                       |                      | 備註            |
| 臺南市○○區○○段0000000地號土地 | 1,343          | 蔡慶勇：0000000分之202<br>張家榮：0000000分之19998<br>蔡仙童：50000分之202<br>蔡寶玉：50000分之202<br>葉蔡玉盆：50000分之202<br>蔡寶鑾：50000分之202 |                      | -             |
| 建物部分                 |                |                                                                                                                 |                      |               |
| 基地座落                 | 建號暨建物門牌        | 建物面積<br>(平方公尺)                                                                                                  | 分割前權利範圍<br>(合計：1分之1) | 備註            |
| 臺南市○○區○○             | 臺南市永康區鹽        | 總面積：85.36                                                                                                       | 蔡慶勇：500分之1           | 共有部分：臺南市○○區○○ |

(續上頁)

01

|              |                                       |                   |                                                              |                                         |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 段0000000地號土地 | 行段2631建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00弄000號） | 附屬建物（陽台）面積：15.46。 | 張家榮：500分之99<br>蔡仙童：5分之1<br>蔡寶玉：5分之1<br>葉蔡玉盆：5分之1<br>蔡寶鑾：5分之1 | 段0000○號（共計1,495.07平方公尺，權利範圍10000分之119）。 |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

02

附表二：

03

| 編號 | 共有人  | 應有部分比例  |
|----|------|---------|
| 1  | 蔡慶勇  | 500分之1  |
| 2  | 張家榮  | 500分之99 |
| 3  | 蔡仙童  | 5分之1    |
| 4  | 蔡寶玉  | 5分之1    |
| 5  | 葉蔡玉盆 | 5分之1    |
| 6  | 蔡寶鑾  | 5分之1    |