

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第539號

原告 王建斌

被告 尤春菊

尤財發

黃品蓁即黃寶瓊

李柏松

鉅鈦開發有限公司

法定代理人 陳美純

受訴訟告知 臺南市佳里區農會  
人

上列當事人間分割共有物事件，經本院柳營簡易庭於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之不動產，均准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分之比例分配。
- 二、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

- 一、被告均經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產），共有人及應有部分比例如附表二所示，兩造間對系爭不動產並無不分割協議，系爭不動產亦無不能分割情

01 事，然兩造無法達成分割系爭不動產之協議，因兩造並無信  
02 任基礎，且系爭不動產中如附表一所示編號2之房屋(下稱系  
03 爭建物)亦僅有一個主要出入口，如為原物分割，將使系爭  
04 不動產失去使用效益，為發揮系爭不動產最大經濟效益，系  
05 爭不動產應予變價分割較為適當，爰依民法第823條、第824  
06 條請求法院均予以變價分割等語。並聲明：如主文第1項所  
07 示。

08 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或  
09 陳述。

10 四、得心證之理由：

11 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
12 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在  
13 此限，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造共有人間就  
14 系爭不動產並無不分割協議，且系爭不動產依現使用上之目  
15 的並無不能分割之情形，是原告自得依法提起本件訴訟請求  
16 分割共有物。

17 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能  
18 協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
19 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯  
20 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有  
21 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
22 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
23 有人，民法第824條第1項、第2項各有明文。又按分割共有  
24 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之  
25 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共  
26 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必  
27 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。  
28 此觀諸民法第824條第2項第2款規定「原物分配顯有困難  
29 時，得變賣共有物」亦明，自應解釋為變價分割係於原物分  
30 配有困難時，始可採用。次按，所謂原物分配有困難，係指  
31 共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，

01 例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割  
02 後將顯然減損其價值或難為通常使用。查系爭建物係層數二  
03 層之加強磚造建物，僅有單一出入口，有系爭建物建物登記  
04 謄本、系爭建物現況照片(見本院卷第27頁)等件可查，性質  
05 上難以原物分割，系爭建物自應採變價分割。倘系爭建物採  
06 變價分割歸屬同一人所有，則系爭建物其下基地即如附表一  
07 所示編號1之土地，亦應為變價分割，使土地與建物出賣與  
08 同一人，避免產生後續複雜之法律問題，是本院認變價分割  
09 係對系爭不動產最佳之分割方案。

10 五、綜上所述，原告主張兩造對系爭不動產並無不分割之特約，  
11 系爭不動產亦無不能分割之情事，自屬可信，是原告請求裁  
12 判分割系爭不動產，於法自無不合。本院審酌系爭不動產之  
13 使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益等情，認原告主  
14 張變價分割方式，應屬可採，爰判決如主文第1項所示。

15 六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界或其  
16 他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
17 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
18 事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割共有物  
19 事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增  
20 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分  
21 割方法。原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由  
22 敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益  
23 及就系爭不動產應有部分之比例確定訴訟費用之負擔，爰判  
24 決如主文第2項所示。

25 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
26 第2項、第385條第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主  
27 文。

28 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

29 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

30 法 官 陳協奇

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
02 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  
03 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

06 書記官 洪季杏

07 附表一：

編號	不 動 產	(總)面積 (平方公尺)
1	臺南市○○區○里段0000 0地號土地	48
2	臺南市○○區○里段000 ○號建物	74

08 附表二：

編號	共 有 人	應有部分即訴訟費用 分擔比例
1	原告王建斌	40分之1
2	被告尤春菊	4分之1
3	被告尤財發	4分之1
4	被告黃品蓁即黃寶瓊	4分之1

(續上頁)

01

5	被告李柏松	40分之5
6	被告鉅鈦開發有限公司	40分之4