

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2031號

原告 黃坤炎
被告 黃孟嘗
黃坤煌

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月9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，准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示「應有部分比例」欄之比例分配。
訴訟費用由兩造按附表二所示「訴訟費用負擔比例」欄之比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造共有坐落臺南市○區○○路0段00巷00000號建物及臺南市○區○○段○0000000000地號土地，應有部分各3分之1，因該房產坐落於共有人即被告黃孟嘗住家隔壁，目前該建物供其家人使用，其他共有人無法利用，但仍需負擔該建物產生之相關費用如水電等，依民法第824條提起訴訟。共有人並未有契約定有不分割期限，且因共有人不能協議決定，請求分割共有物，以原物分配於各共有人。因原物分配顯有困難（僅有一棟房屋含基地），請求依民法第824條第2項第3款規定，變賣共有物，以價金「按應有部分」比例分配於各共有人。

二、被告之陳述：被告黃坤煌稱不知道要怎麼分割，現在系爭建物沒有人居住；這是三個人共有的財產，我們這代沒有處理，下一代也要處理等語。被告黃孟嘗稱現在居住在系爭不動產隔壁，對於分割沒有想法；請法院依法判決等語。

三、得心證之理由：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之

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人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；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，民法第823條第1項、第824條第1項至第3項分別定有明文。次按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

(二)查：

1.如附表一所示不動產為兩造所共有，其應有部分如附表二

「應有部分比例」欄所示；兩造間並未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，有卷附土地、建物登記第一類謄本在卷可稽，堪信為真實。因此，原告訴請裁判分割，揆諸上開規定，應屬有據。又系爭建物係一獨立之三層樓建築物，建築構造上僅有一獨立對外出口，有前揭建物謄本附卷可參，如以原物分割予兩造，基於一物一權原則，可能需要增設複數出入口，即使維持部分共有，亦僅能由一出入口進出，造成日後使用之不便，更不利於處分，難以實現系爭建物經濟上之利用價值。是本院審酌附表一所示之不動產為獨棟建物及所坐落基地等性質，考量其使用目的、經濟效益及分割後之價值等情，認系爭建物、基地顯難以原物為分割，而應以變價分割為適當。

2.從而，本院斟酌系爭不動產之型態及使用情形、物之經濟效益、兩造之利益等一切情狀後，認系爭不動產之分割方法，

以變賣共有物後，將價金按兩造之應有部分比例分配於兩造之方式較為適當。

四、按因共有物分割、經界或其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公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本院審酌系爭不動產分割結果之情形等情，爰諭知本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 法官 盧亨龍

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（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 2 月 6 日
書記官 彭蜀方

附表一

編號	類別	地號/建號	面積(平方公尺)
1	土地	臺南市○區○○段00000000地號土地	64
2	建物	臺南市○區○○段000000000○號即門牌號碼臺南市○區○○路0段00巷000○0號建物(坐落於附表編號1土地上)	一層：38.90 二層：38.90 三層：38.90 屋頂突出物：9.79 陽台：10.13 總面積：126.49

附表二

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	黃坤炎	1/3	1/3
2	黃孟嘗	1/3	1/3

(續上頁)

01

3	黃坤煌	1/3	1/3
---	-----	-----	-----