

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第513號

原告 陳以新
訴訟代理人 王燕玲律師
被告 陳以光
訴訟代理人 蘇文俊律師
複代理人 蔡韋白律師
被告 陳以敏

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段00地號土地及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示比例分配。
訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告陳以敏經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號建物（下稱系爭建物，系爭土地及系爭建物下合稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表一所示，均為各3分之1，系爭不動產依物之使用目的無不能分割之情事，共有人就系爭不動產亦未訂有不分割之期限，惟因兩造無法就分割方法達成協議，爰請求裁判分割。系爭建物僅有單一出入口，無法分離使用，若採原物分割，顯有困難，故原告主張將系爭不動產變價分割。依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

01 三、被告方面：

02 (一)被告陳以光則以：依兩造已歿之父親陳秉堯所遺代筆遺囑，
03 系爭不動產應維持共有，倘得以分割，則同意變價分割。

04 (二)被告陳以敏未於言詞辯論期日到場，惟其提出書狀陳述略
05 以：同意系爭不動產變價分割。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
08 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
09 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
10 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列
11 之分配：1.以原物分配於各共有人；但各共有均受原物之
12 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配
13 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
14 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
15 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
16 定有明文。經查：系爭建物坐落於系爭土地上，兩造於111
17 年5月9日以判決繼承為原因登記為系爭不動產共有人，應有
18 部分均為各3分之1等情，有系爭不動產登記第一類謄本可佐
19 (調字卷第45-49頁)，堪認為真。被告陳以光抗辯兩造父
20 親陳秉堯(歿)所遺代筆遺囑表示系爭不動產應維持共有，
21 系爭不動產不得分割等等。惟依該代筆遺囑所示(本院卷第
22 35-36頁)，其上記載陳秉堯於民國71年購買系爭不動產暫
23 借名登記原告名下，嗣其百年後，原告應將系爭不動產移轉
24 予兩造分別共有等語，並無不得分割之約定，亦未見依法不
25 得分割情事，是被告陳以光上開抗辯並不可採。兩造無法就
26 分割方法達成協議，是原告訴請裁判分割系爭不動產，洵屬
27 有據。

28 (二)按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分
29 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，
30 不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可
31 由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性

01 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用
02 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
03 以為分割。經查：

04 1.系爭土地為都市計畫土地住宅區，系爭建物坐落於系爭土地
05 上，西臨○○路000巷，系爭建物為三層樓透天住宅，一至
06 二層結構為加強磚造，以一樓單一出入口進出，系爭建物內
07 有客廳、廚房、臥室並擺放家具，無法區隔為獨立建物使用
08 等情，有上開系爭不動產登記第一類謄本、現場照片、地籍
09 圖資網路便民服務系統查詢資料、社團法人臺南市不動產估
10 價師公會不動產估價報告書可憑（本院卷第63-71、171、17
11 3頁、系爭估價報告書第18-19、43-45、48、50頁）。

12 2.如兩造就系爭不動產均受原物分配，各自分得系爭不動產之
13 一部，則均須利用系爭不動產位於一樓唯一之出入口進出，
14 須在系爭不動產內劃出在分割後供兩造共同使用之房間、區
15 域、門廳或走道空間等，且就該房間、區域、門廳或走道尚
16 須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人單獨
17 所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能各自使
18 用、收益分得部分，此舉非但減少系爭建物所得使用之空
19 間，且徒增法律關係複雜化，及增加兩造就系爭不動產使用
20 上之不便，減損系爭不動產之經濟價值，故無從將之以原物
21 分配於各共有人，僅得將原物分配於單一共有人，或採行變
22 價分割。原告主張採行變價分割，被告陳以敏具狀表明同意
23 變價分割（本院卷第56頁），被告陳以光於本院114年2月4
24 日言詞辯論期日當庭陳明其無力負擔系爭估價報告書所示之
25 補償金額，其同意變價分割（本院卷第213頁），基此，本
26 件原物分配確顯有困難，而宜採變價分割。本院斟酌系爭不
27 動產客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認
28 為本件採變價分割方式，方能兼顧各共有人之利益，並維護
29 系爭不動產之最高經濟價值，原告主張變價分割，應屬允當
30 可採。

31 五、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，參酌共有物之性質、

經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，本院認兩造共有系爭不動產予以變價分割，所得價金按如附表一所示比例分配，較符合共有人之意願、兩造利益、不動產經濟效益，亦有兼顧目前之使用現況，有助於提高不動產之經濟價值及效用，堪認上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭不動產分割方案諭知如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、又因共有物分割、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。

分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造按如附表二所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
民事第二庭 法 官 楊亞臻

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
書記官 陳雅婷

附表一：系爭不動產

共有人	應有部分比例
原告陳以新	3分之1
被告陳以光	3分之1

(續上頁)

01

被告陳以敏	3分之1
-------	------

02

附表二：

03

共有人	訴訟費用負擔比例
原告陳以新	3分之1
被告陳以光	3分之1
被告陳以敏	3分之1