

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第624號

原告 胡金枝 住○○市○區○○街00號

訴訟代理人 蘇慶良律師

被告 胡翠容

胡金秀

胡景凱

上一人

訴訟代理人 蘇清水律師

潘映寧律師

黃聖珮律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經民國113年10月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段0建號即門牌號碼臺南市○○區○○00號之0建物，准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告胡翠容經合法通知，無正當理由，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有之臺南市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段0建號即門牌號碼臺南市○○區○○00號之0建物（下稱系爭房地）應有部分比例如附表所示。兩造對於系爭房地並無不分割之協議，亦無因物之使用致不能分割之情形，惟無法達成分割之協議，爰依民法第823、824條規

01 定，請求裁判分割系爭房地等語。並聲明：系爭房地准予分
02 割，由被告取得，並以新臺幣668萬元補償予原告。

03 二、被告則以：

04 (一)、被告胡金秀：同意分割，不同意被告之分割方案等語。

05 (二)、被告胡景凱：同意分割，惟補償原告之金額應以起訴時價格
06 為準等語。

07 (三)、被告胡翠容未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
08 明或陳述。

09 三、本院之判斷：

10 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
11 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
12 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之
13 方法不能協議決定，法院得依任何共有人之聲請，命為下列
14 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
15 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
16 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
17 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
18 配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
19 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為
20 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
21 部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1至4項分
22 別定有明文。查，系爭房地為兩造共有，各共有人應有部分
23 如附表所示，有土地建物查詢資料可稽（限閱卷第9至12
24 頁）。又兩造未定有不分割之約定，惟兩造前經調解無法就
25 分割方法為一致之協議等情，有本院臺南簡易庭調解筆錄可
26 按（調字卷第103頁），原告訴請裁判分割系爭房地，洵屬
27 有據。

28 (二)、次按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
29 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
30 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，
31 公平裁量。惟如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分

01 配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號、51年台上
02 字第271號裁判意旨參照）。經查，系爭房地產為三層樓獨
03 棟透天厝，結構為鋼筋混凝土造，一至三層各樓層登記面積
04 為114.39、131.79、78.78平方公尺，以東側一樓單一出入口
05 臨馬路進出，屋內無法區隔為獨立建物使用等情，有土地
06 建物查詢資料、照片、長信不動產估價師聯合事務所不動產
07 估價報告書（下稱系爭估價報告書）可參（本院卷第69至70
08 頁、系爭估價報告書第30頁、限閱卷第9至12頁）。可見系
09 爭房地原物分割後並無各自獨立之門戶出入，有害於各自日
10 常生活使用及減損經濟價值，倘依兩造之應有比例為原物分
11 割，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利
12 用價值；又倘將系爭房地全部分配予被告，由其以金錢補償
13 原告，亦有違前揭原物分割之規定，足認系爭房地有難以為
14 原物分割之情形。是本院斟酌系爭房地之型態、建築結構及
15 使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認為系爭
16 房地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權
17 應有部分比例分配於兩造之方式較為適當，亦符合公平分配
18 之原則。

19 四、綜上所述，系爭房地並無不分割之特約或不能分割之情事，
20 原告訴請裁判分割系爭房地，並無不合，應予准許。本院審
21 酌系爭房地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益等
22 情，認系爭房地以變價分割方式為妥適，爰判決如主文第1
23 項所示。

24 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
27 文。系爭房地之分割方法係本院考量全體共有人利益，兩造
28 均同受其利，若由敗訴之當事人負擔訴訟費用則顯失公平，
29 爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按應有部分比例負擔。

30 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
31 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決

01 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。
02 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
03 第1項前段、第80條之1，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
05 民事第四庭 法 官 柯雅惠

06 以上正本係照原本作成。
07 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。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
10 書 記 官 于子寧

11 附表：系爭房地

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	原告胡金枝	1/6
2	被告胡翠容	1/6
3	被告胡金秀	1/6
4	被告胡景凱	1/2