

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2428號

原告 楊進基
訴訟代理人 郭睦萱律師
複代理人 張郁姝律師
被告 楊旭祿
楊桂林
楊美鳳

上一人

訴訟代理人 蘇榮清

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分」欄所示比例分配。
- 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○○段0000000地號土地及其上同段2353號建號建物(即門牌號碼臺南市○○區○○○街00號，含如附圖一編號A所示面積23平方公尺之增建部分)，應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分」欄所示比例分配。
- 三、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，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、原告主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭A地)、臺南市○○區○○○段0000000地號土地(下稱系爭B地)及其上同段2353號建號建物(即門牌號碼臺南市○○區○○○街00號，含如臺南市歸仁地政事務所115年1

01 月16日法囑土地字第19號土地複丈成果圖【下稱附圖一】編
02 號A所示面積23平方公尺之增建部分，下稱系爭房屋，系爭
03 A、B地及系爭房屋下合稱系爭不動產)，應有部分如附表所
04 示，因系爭不動產並無不分割之約定，且依其使用目的，亦
05 無不能分割之情事，爰依民法第823條第1項、第824條規
06 定，提起本件訴訟，請求將系爭不動產變價分割，並將變賣
07 所得價金，依系爭不動產應有部分比例分配等語。並聲明：
08 如主文第1、2項所示。

09 三、被告則以：被告3人就系爭不動產之應有部分合計已逾3分之
10 2，希望繼續維持共有，已委請仲介業者出售系爭不動產，
11 不希望走法院拍賣程序等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
12 駁回。

13 四、得心證之理由

14 (一)查，系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表所示等情，有
15 系爭不動產之土地建物查詢資料在卷可稽(本院卷第143至14
16 8頁)，此部分事實，首堪認定。

17 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目
20 的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得
21 隨時請求分割。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附
22 表所示，並無因物之使用目的而不能分割，或約定不分割之
23 情事，且就本件共有物分割事宜，前經本院臺南簡易庭以11
24 4年度南司調字第276號進行調解，惟調解不成立等情，經本
25 院核閱上開調解卷宗無訛，足徵兩造無法就系爭不動產之分
26 割方式達成協議，是原告依前揭法律規定，提起本件訴訟請
27 求裁判分割系爭不動產，即屬有據，應予准許。至被告抗辯
28 其等持有應有部分已逾3分之2，希望維持共有等語，所辯與
29 上開法文未合，自非可採。

30 (三)再按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
31 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
02 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
03 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
04 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
05 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
06 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
07 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本
08 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
09 分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468號、93年度
10 台上字第1797號判決意旨參照）。

11 (四)經查，系爭A地面積為3,444.25平方公尺，使用分區為一般
12 農業區，使用地類別為農牧用地，其上有4棟無門牌號碼之
13 鐵皮工廠(位置及面積詳如臺南市歸仁地政事務所114年12月
14 1日法囑土地字第471號土地複丈成果圖【下稱附圖二】所
15 示)，而系爭B地面積為94平方公尺，屬住宅區，系爭房屋
16 (含如附圖一編號A所示面積23平方公尺之增建部分)坐落系
17 爭B地，系爭不動產均委託仲介出售中等情，有土地建物查
18 詢資料、臺南市歸仁區公所都市計畫土地使用分區證明書、
19 專任委託契約書、勘驗測量筆錄、現場照片及臺南市歸仁地
20 政事務所115年3月17日所測量字第1150002075、1150002076
21 號函所附附圖一、二在卷可參（本院卷第33、55至77、97至
22 111、115至121、143至148頁），且楊桂林、楊美鳳均表示
23 無分配取得系爭不動產之意願等語(本院卷第49頁)，而楊旭
24 祿雖未到庭表示意見，惟曾以書狀表示已與楊桂林、楊美鳳
25 共同委託不動產仲介業者出售系爭不動產等語(本院卷第39
26 頁)，顯見楊旭祿亦欠缺以原物分割方式分得系爭不動產，
27 並以市價找補其他共有人之意願，既兩造均無取得系爭不動
28 產之意願，如將系爭不動產以原物分配予原告或被告，並命
29 其以市價補償其他共有人，顯非兩造希望之分割方式，反觀
30 若將系爭不動產予以變價分割，經由法院拍賣程序，利益或
31 虧損皆由兩造承擔，非獨利於原告，若系爭不動產有其相當

01 之價值，得透過競標而達到較高價，各共有人亦可優先應
02 買，自屬良性公平競價之結果，較有利於各共有人，其結果
03 令系爭不動產之所有權同歸於一人，有利於防止不動產細分
04 目的之達成，亦可發揮更大之經濟效用，是本院審酌系爭不
05 動產之使用情形、整體經濟效用、共有人之利益及意願等
06 情，認為系爭不動產之分割方法，應以變賣共有物後以價金
07 按兩造之應有部分比例分配予兩造之方式，符合公平分配之
08 原則及全體共有人之利益，並可藉由變價過程使系爭不動產
09 同歸一人所有而簡化所有權關係，應屬適當之分割方式而為
10 可採。

11 五、綜上所述，系爭不動產依其使用目的並非不能分割，共有人
12 間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共
13 有人之地位，請求裁判分割，應屬正當。本院審酌法令限
14 制、系爭不動產之使用現狀、臨路情形、兩造之意願及利益
15 等因素，認以變價方式分割系爭不動產，並各按兩造應有部
16 分比例分配價金，應屬適當、公允之分割方案，爰判決如主
17 文第1、2項所示。

18 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
21 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
22 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
23 80條之1、第85條第1項分別定有明文。查本件分割共有物事
24 件，原告與被告間實互蒙其利，依此，本院認為本件第一審
25 訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例
26 負擔，應為合理，並判決如主文第3項所示。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條、第80條之1、第85
28 條第1項但書。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日
30 民事第三庭 法官 羅蕙玲

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日
05 書記官 吳姿誼

06 附表：
07

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	楊旭祿	4分之1	4分之1
2	楊進基(原告)	4分之1	4分之1
3	楊桂林	4分之1	4分之1
4	楊美鳳	4分之1	4分之1