

01 臺灣臺南地方法院民事判決

02 114年度訴字第155號

03 原告 王源明

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 謝菖澤律師

06 被告 王天同
07 0000000000000000

08 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年3月4日言詞辯
09 論終結，本院判決如下：

10 主文

11 兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由
12 兩造按附表二所示之比例分配。

13 訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

14 事實及理由

15 一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核
16 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
17 其一造辯論而為判決。

18 二、原告主張：兩造共有如附表一所示之建物及土地（下合稱系
19 爭房地，如單指建物或土地，則稱系爭房屋或系爭土地），
20 其應有部分如附表一所示。系爭房屋坐落於系爭土地，系爭
21 房地依其使用目的無不能分割之情事，兩造間亦無不分割之
22 約定，然無法達成分割之協議。又系爭房屋為集合式住宅5
23 樓房屋其中1、2樓及地下室，只能從1樓店門進出，倘依原
24 物分割，除分割位置難以周全，將有損系爭房屋之完整性
25 外，勢必需就系爭房屋重新隔間裝潢、分設出入口、另設獨立
26 之水、電等，不僅破壞系爭房屋之原結構，亦增加勞費，
27 而無法發揮系爭房地經濟上之利用價值，可見系爭房地以原
28 物分割顯有困難。若將系爭房地原物分配予部分共有人，亦
29 會產生金錢找補之問題，然各共有人對於金錢補償之標準或
30 有不同，且受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共
31 有人，亦非妥適，若以變賣方式為分割，兩造得依其對共有

物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等，以決定是否參與競標或行使優先承買權，況經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人分配之金額可以增加，對共有人顯較有利，因此系爭房地應合併變價分割。為此依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭房地，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。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本件原告主張系爭房地為兩造所共有，每人之應有部分如附表一所示，系爭房屋為集合式住宅5樓房屋其中1、2樓及地下室，只能從1樓店門進出，原告目前居住地下室，被告住在2樓，1樓出租他人營業之事實，業據原告陳述在卷（見本院114年3月4日言詞辯論筆錄），且有原告提出之建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本各2件、土地所有權狀、建物所有權狀、系爭房地照片各1件為證，核屬相符，而記載原告上開主張之起訴狀及民事補充理由狀繕本，已合法送達被告，有本院送達證書2紙在卷可稽，被告既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院審酌，依本院調查證據之結果，自堪信為真實。

五、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。但各共有人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。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別

定有明文。經查系爭房地為兩造所共有，依其使用目的並非不能分割，且查無任何不能分割之法令限制，兩造間復無不分割之約定，亦不能達成分割協議等情，為兩造所不爭執，且有本院調字卷附卷可查，是依上開規定，原告請求裁判分割系爭房地，要屬有據，應予准許。

六、次按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，係指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，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查系爭房屋坐落於系爭土地上，為集合式住宅5樓房屋其中1、2樓及地下室，只能從1樓店門進出，原告目前居住地下室，被告住在2樓，1樓出租他人營業，有如前述，可認如以原物分割，不僅不符合經濟效用，且損及系爭房屋之完整性，勢必破壞系爭房屋使用現狀，並造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，因認將系爭房地以原物分割顯不適當。又若將原物全部分配於部分共有人，則受分配者對於未受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準不易取得共識，且受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，故該分割方式亦有困難。而依原告之主張，可知原告無分配取得系爭房地之意願，被告亦未具狀或於本院言詞辯論期日到場表明其希望之分割方案，可見被告應無分配取得系爭房地之意願，因此將系爭房地以原物分配予原告或被告，均非兩造希望之分割方式。反觀若將系爭房地予以變價分割，則係經由法院拍賣程序，利益或虧損皆由兩造承擔，非獨利於原告，若系爭房地有其相當之價值，得透過競標而達到較高價，各共有人亦可優先應買，自屬良性

公平競價之結果，較有利於各共有人，其結果令系爭房地之所有權同歸於一人，有利於防止不動產細分目的之達成，亦可發揮更大之經濟效用，是本院審酌系爭房地之使用情形、整體經濟效用、共有人之利益、原告希望變價分割及被告亦無分割取得系爭房地之意願等情，認為系爭房地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之應有部分比例分配予兩造之方式，較為適當，亦符合公平分配之原則及全體共有人之利益，原告主張採此分割方案分割系爭房地，要屬可採。從而原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求將兩造共有之系爭房地予以變價分割，所得價金由兩造依原來應有部分即附表二所示各2分之1之比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

七、未按因共有物分割、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。本件係共有物分割訴訟，原告之請求雖有理由，但由被告負擔訴訟費用顯失公平，因認應由兩造即全體共有人按系爭房地原來應有部分即附表二所示之比例負擔訴訟費用，是兩造應負擔之訴訟費用如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及主張，均與判決結果無影響，爰不一一論述，附此說明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　26　　日
　　　　　　民事第一庭　法官 林雯娟

上列正本證明與原本無異。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　114　　年　　3　　月　　26　　日

01

書記官 朱烈稽

02

附表一：

編號		面積（平方公尺）	兩造應有部分
1.	臺南市○○區○○段 0000地號土地	473	各819/20000
2.	臺南市○○區○○段 0000○號建物及附屬 建物：陽台	總面積159.68 一層：41.28 二層：59.96 騎樓：16.34 地下層：42.10 阳台：7	各1/2

03

附表二：

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1.	王源明	1/2
2.	王天同	1/2