

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1560號

原告 曾文玉

訴訟代理人 曾佳琳

王建斌

被告 吳玲珠

吳東峰

吳柳英

幸東樟

幸亮宇

幸政融

幸慶榮

揚富開發有限公司

上一被告

法定代理人 陳美純

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國112年11月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及房屋、權利範圍全部，應予變價分割，變賣價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配之。

01 訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

02 事實及理由

03 一、本件被告均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
04 場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告主張如附表一所示土地及房屋（下合稱系爭房地，並分
07 別以系爭土地或系爭房屋稱之）為兩造共有，兩造應有部分
08 分別如附表二所示，兩造並無不分割之約定，亦無因物之使
09 用目的不能分割之情形，但無法達成分割協議。系爭房地僅
10 有一個主要出入口，顯然無法各別為獨立空間使用，若以原
11 物分割將致系爭房地無使用效益，且兩造間並無信任基礎，
12 實難以原物分割。是為發揮系爭房地最大經濟效益，減少因
13 原物分割所生之無謂損失及交易成本，以期對有限之資源為
14 最有效率之配置與應用，應以變價分割，並將所得價金按兩
15 造應有部分比例分配之方式為適當，爰依民法第823條、第8
16 24條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

17 三、被告均經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳
18 述。

19 四、經查系爭房地為兩造共有，兩造應有部分分別如附表二所
20 示，系爭房地僅有一個主要出入口，系爭土地為系爭房屋坐
21 落基地之事實，有原告提出之地籍圖謄本、台南市台南地政
22 事務所建物測量成果圖、土地登記第一類謄本、建物登記第
23 一類謄本各1件、照片2張在卷可稽（見本院調字卷第27頁、
24 第29頁、第33頁、第57頁至第65頁），而被告經合法通知，
25 既未到庭亦未提出書狀作何聲明或陳述，依本院調查證據之
26 結果，自堪信為真實。

27 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
28 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
29 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
30 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
31 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分

01 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
02 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
03 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
04 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
05 各共有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
06 定有明文。

07 六、經查系爭房地依其使用目的並非不能分割，且查無任何不能
08 分割之法令限制，共有人間復無不分割之約定，惟經本院司
09 法事務官進行調解，仍不能達成分割協議，有本院112年度
10 南司簡調字第1062號分割共有物事件卷可憑，是依上開規
11 定，原告起訴請求裁判分割系爭房地，要屬有據。

12 七、再按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
13 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
14 人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
15 之拘束。即最高法院88年度台上字第600號、87年度台上字
16 第1402號民事判決，亦均同此見解。而共有房地若以原物分
17 割，各當事人分得之房地，面積過少，顯然不能作何用途，
18 徒然減損房地之經濟效用，故不能原物分割，只得予以變
19 賣，所得價金各按應有部分比例分配予各共有人。如此始能
20 將房地發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹
21 底消滅共有關係及公平合理之旨。經查系爭房地為二層樓透
22 天厝，僅有一個主要出入口，兩造共有9人，若將系爭
23 房地按如附表二所示之應有部分比例以原物分割予兩造，兩
24 造可取得之面積甚小，而且無法有獨立的使用空間及出入
25 口，若還要預留屋內通道以利各共有人通行，將致共有人取
26 得之面積更小，顯有礙系爭房地之利用，不符合房地之經濟
27 效益。又因系爭房地為透天厝，各共有人亦無法辦理分得房
28 地之單獨所有權登記，為本院職務上所已知。而被告均未到
29 庭表示其是否願分得系爭房地，是若採將系爭房地原物分配
30 予部分共有人之分割方法亦不適當。況若將系爭房地原物分
31 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

01 部分受分配者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，
02 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
03 未必有資力以金錢補償其他共有人，故該分割方式亦有困
04 難。反觀若將系爭房地予以變價分割，則係經由法院拍賣程
05 序，利益或虧損皆由兩造承擔，非獨利於原告，若系爭房地
06 有其相當之價值，得透過競標而達到較高價，各共有人亦可
07 優先應買，自以良性公平競價之結果，較有利於各共有人，
08 其結果令系爭房地之所有權同歸於一人，有利於房地之利
09 用，可發揮更大之經濟效用，是本院審酌系爭房地之使用情
10 形、整體經濟效用、共有人之利益等情，認為系爭房地之分
11 割方法，應採變賣後以價金按各共有人之應有部分比例分配
12 予兩造之方式，較為適當，亦符合公平分配之原則，原告主
13 張系爭房地應採變價分割乙節，要屬可採。從而原告依民法
14 第823條、第824條規定，請求將兩造共有之系爭房地予以變
15 價分割，所得價金由兩造按如附表二所示各共有人之應有部
16 分比例分配，為有理由，應予准許。

17 八、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。因共有物分割、經界
18 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
19 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
20 部。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴
21 訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係
22 之比例，命分別負擔。民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
23 5條第1項分別定有明文。又分割共有物事件本質上並無訟爭
24 性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效
25 益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告
26 請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由被告負擔，本
27 院認為顯失公平，因認本件訴訟費用應由兩造各按如附表二
28 所示之應有部分比例負擔，較為公允。

29 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
30 第2項、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項，判
31 決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
02 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
03 法 官 林雯娟

04 上列正本證明與原本無異。
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
10 書記官 朱烈稽

11

附表一：		
編號	不動產標示	面積
1	臺南市○區○○段00000地號土地	面積103平方公尺
2	臺南市○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○區○○路000巷00號）	總面積：109.56平方公尺 一層面積：51.76平方公尺 二層面積：51.76平方公尺 屋頂突出物面積：6.04平方公尺 附屬建物用途：陽台、面積：7.04平方公尺

12

附表二：		
編號	姓名	應有部分
1	吳東峰	5分之1
2	吳玲珠	5分之1
3	吳柳英	5分之1
4	幸東樟	20分之1

(續上頁)

01

5	幸亮宇	20分之1
6	幸政融	20分之1
7	幸慶榮	20分之1
8	揚富開發 有限公司	50分之9
9	曾文玉	50分之1