

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1246號

原告 鉅鈦開發有限公司

法定代理人 陳美純

訴訟代理人 曾佳琳

被告 謝以安

李柏松

鄭品聰

李敏彰

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，變賣價金由兩造按附表二所示之應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分之比例分擔。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，無正當理由，均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。
- 二、原告主張兩造共有如附表一所示之土地及建物（土地部分下稱系爭土地，建物部分下稱系爭房屋，合稱系爭房地），每人應有部分比例如附表二所示。系爭房地無不分割之約定，依其使用目的，亦無不能分割之情事，且無法達成分割協議。系爭房屋坐落於系爭土地，僅有一個出入口，若系爭房

01 地採原物分割分配予各共有人，依系爭房屋內部格局，顯然
02 無法各別為獨立空間使用，且原告與被告並無任何親屬關係
03 及信任基礎，將致系爭房地無經濟使用效益，性質上難以原
04 物分割。為發揮系爭房地最大經濟效益，應予以變價分割，
05 並將所得價金按兩造應有部分比例分配，審酌兩造之分配公
06 平性、共有物現狀、及利用之經濟效益，將系爭房地變價分
07 割，應屬適當之分割方法。為此依民法第823條第1項、第82
08 4條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭
09 房地應予變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配。

10 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
11 述。

12 四、經查系爭房地為兩造共有，每人之應有部分比例如附表二所
13 示。系爭房屋為5樓公寓之第五層樓，僅有一個出入口，系
14 爭土地為系爭房屋坐落基地之事實，有原告提出之系爭土地
15 登記第一類謄本、系爭房屋登記第一類謄本各1件、系爭房
16 地現況照片4張在卷可稽（見本院調字卷第57頁至第64頁，
17 本院卷第85頁、第86頁），而被告經合法通知，既均未到
18 庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依本院調查證據之結
19 果，自堪信為真實。

20 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
23 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
24 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
25 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
26 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
27 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
28 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
29 各共有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
30 定有明文。

31 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

01 分割之法令限制，共有人間復無不分割之約定，惟經本院司
02 法事務官進行調解，仍不能達成分割協議，有本院113年度
03 南司簡調字第769號分割共有物事件卷可憑，是依上開規
04 定，原告起訴請求裁判分割系爭房地，要屬有據。

05 七、次按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
06 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
07 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，
08 公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配
09 於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能
10 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
11 法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價
12 值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號民
13 事判決意旨參照）。而共有房地若以原物分割，各當事人分
14 得之房地，面積過少，顯然不能作何用途，徒然減損房地之
15 經濟效用，故不能原物分割，只得予以變賣，所得價金各按
16 應有部分比例分配予各共有人。如此始能將房地發揮最高之
17 經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及
18 公平合理之旨。經查系爭房屋為5樓公寓之第五層樓，僅有
19 一個出入口，兩造共有人有5人，若將系爭房地按如附表2所
20 示之應有部分之比例以原物分割予兩造，兩造可取得之面積
21 甚小，且無法有獨立的使用空間及出入口，若還要預留屋內
22 通道以利各共有人通行，將致共有人取得之面積更小，顯有
23 礙系爭房地之利用，不符合房地之經濟效益，故系爭房地以
24 原物分割分式分割顯有困難。而被告均未到庭表示其是否願
25 分得系爭房地，是若採將系爭房地原物分配予部分共有人之
26 分割方法亦不適當。況若將系爭房地原物分配於部分共有
27 人，則受分配者對於未受分配或不能按其應有部分受分配
28 者，依民法第824條第3項規定必須以金錢補償，惟各共有人
29 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
30 以金錢補償其他共有人，故該分割方式亦有困難。反觀若將
31 系爭房地予以變價分割，則係經由法院拍賣程序，利益或虧

01 損皆由兩造承擔，非獨利於原告，若系爭房地有其相當之價
02 值，得透過競標而達到較高價，各共有人亦可優先應買，自
03 以良性公平競價之結果，較有利於各共有人，其結果令系爭
04 房地之所有權同歸於一人，有利於房地之利用，可發揮更大
05 之經濟效用。是本院審酌系爭房地之使用情形、整體經濟效
06 用、共有人之利益等情，認為系爭房地之分割方法，應採變
07 賣後以價金按各共有人之應有部分比例分配予兩造之方式，
08 較為適當，亦符合公平分配之原則，原告主張系爭房地應採
09 變價分割乙節，要屬可採。從而原告依民法第823條第1項、
10 第824條第2項規定，請求將兩造共有之系爭房地予以變價分
11 割，變價所得價金由兩造按如附表二所示各共有人之應有部
12 分之比例分配，為有理由，應予准許。

13 八、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。因共有物分割、經界
14 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
15 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
16 部。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴
17 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
18 之比例，命分別負擔。民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
19 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
20 性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效
21 益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告
22 請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由被告負擔，本
23 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
24 所示應有部分之比例負擔，較為公允。

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

27 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
28 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
29 法 官 林雯娟

30 上列正本證明與原本無異。

31 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

01 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
 02 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
 03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 24 日
 05 書記官 朱烈稽

06 附表一（土地）：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺南市	中西區	郡王祠段	417	354.11	20分之1

07 附表一（建物）：

編號	建號	建物門牌	坐落基地	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	附屬建物面積 (平方公尺)	權利範圍
					五層	陽台	
1	臺南市○○區○○段000○號	臺南市○○區○○路0段00巷00號5樓之3	臺南市○○區○○段00地號土地	5層樓房第五層、鋼筋混凝土造	51.01	6.26	全部

共有部分：
 臺南市○○區○○段000○號建物，面積：232.12平方公尺，權利範圍：20分之1。

08 附表二（應有部分比例）：

編號	共有人	不動產標示	
		臺南市○○區○○段000地號土地	臺南市○○區○○段000○號建物
1	謝以安	40分之1	2分之1
2	李柏松	400分之5	20分之5
3	李敏彰	400分之1	20分之1
4	鄭品聰	400分之3	20分之3

(續上頁)

01

5	鉅鈦開發 有限公司	400分之1	20分之1
合計		20分之1	全部