

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1865號

原告 王志育
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 林素貴
林宗霆
張仁馨

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配之。
訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示坐落臺南市○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼臺南市○區○○路000巷00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物，並與系爭土地下合稱系爭不動產），應有部分比例如附表二所示。如採原物分割方式平均分配予各共有人，則各共有人所得面積甚小，依法並無法各自申請建築，且室內既有管線、電路、排水系統等配置，無法滿足分割後各別住戶之使用，有害於各自日常使用，並減損經濟利用價值，現實

01 上如採原物分割，對各共有人均屬不利，因無法協議分割，
02 且無不能分割之原因，爰請求變價分割系爭不動產，爰依民
03 法第823條第1項、第824條第2項之規定提起本件訴訟等語。
04 並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告部分：

06 (一) 被告張仁馨略以：同意原告分割方案等語。

07 (二) 被告林素貴、林宗霆則經合法通知均未於言詞辯論期日到
08 場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

09 三、法院之判斷：

10 (一) 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，
12 不在此限。民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張
13 系爭不動產為兩造共有，各共有人之應有部分比例均如附
14 表二所示；共有人間就系爭不動產並無不得分割之約定，
15 又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無法
16 達成分割協議等情，業據其提出系爭土地登記第三類謄
17 本、本院不動產權利移轉證書及照片為證（調卷第19至29
18 頁），並經本院調閱本院112年度司執字第93017號執行事
19 件卷宗核閱屬實，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張
20 為真實。

21 (二) 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
22 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
24 配：二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
25 配於各共有人，民法第824條第1項、第2項第2款定有明
26 文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，
27 惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分
28 割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效
29 用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則
30 下，為適當之決定（最高法院96年度台上字第108號判決
31 意旨參照）。

01 (三) 經查，系爭建物為三層，各層面積約為50平方公尺，第三
02 層無獨立出入口，亦無獨立水電等情，可見上開執行卷宗
03 之執行筆錄、建物測量成果圖，爰審酌系爭建物之面積非
04 鉅，共有人為4人，應有部分換算之面積均少，若就系爭
05 不動產進行原物分割，顯難為建築上或居住之使用，無以
06 增進系爭不動產之經濟效用，徒增法律關係複雜化，參以
07 本件原告主張以變價之方式分割，被告張仁馨表示同意、
08 被告林素貴、林宗霆則未就分割方法為任何陳述或聲明。
09 本院審酌上情後，認透過變賣方式，基於市場之自由競
10 爭，可使系爭不動產之市場價值得以極大化，對於全體共
11 有人而言，自屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依
12 民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍
13 有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機
14 制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承
15 買權之行使，取得系爭不動產之全部，且買受人取得系爭
16 不動產完整所有權，可使物之交易及使用關係單純化，進
17 而促進其經濟價值，故斟酌系爭不動產之型態、使用情
18 形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認為系爭
19 不動產之分割方法，應以變賣共有物後，以所得價金按兩
20 造之應有部分比例分配予各共有人之方式，較為適當。

21 四、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，本院參酌共有物之性
22 質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之
23 利用等情，認兩造共有之系爭不動產以變價分割之方式，將
24 所得價金按兩造如附表二所示應有部分比例分配，為適當、
25 公允之分割方法，爰就系爭不動產之分割方法諭知如主文第
26 1項所示。

27 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
28 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
29 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
30 件分割，因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事
31 人負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造

01 按附表二所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第2項所
02 示。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

05 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

06 法 官 丁婉容

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上
10 訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

12 書記官 鄭梅君

13 附表一：

14

編號	不動產種類	不動產地號或建號	面積（平方公尺）		權利範圍
			樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	建物	門牌號碼：臺南市○區○○路000巷00號（未辦保存登記建物，執行時臨時編號為517號建物）	1層：52.09 2層：50.60 3層：50.60 合計：153.29	陽台10.47平方公尺	全部
		坐落基地：臺南市○區○○段000○○0000地號土地			
2	土地	臺南市○區○○段000地號土地	33		全部
3	土地	臺南市○區○○段00000地號土地	10		全部

15 附表二：兩造應有部分比例

16

編號	共有人	應有部分比例
1	原告	300分之1
2	林素貴	300分之100
3	林宗霆	300分之100
4	張仁馨	300分之99