

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第44號

原告 中天資產管理顧問有限公司

法定代理人 宋尚賢

被告 張德金

訴訟代理人 林邵涵

被告 李秀鳳

張愷庭

張瀞云

被告 宜光資產有限公司

法定代理人 黃淑宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之建物、土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示價金分配比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示價金分配比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：臺東縣○○市○○段000地號土地及坐落其上之同段685建號建物(以下分別稱系爭土地及系爭建物，並合稱

01 系爭房地)為兩造共有，各共有人權利範圍如附表所示，兩
02 造間就系爭房地無不分割之協議，亦無法令禁止分割。因兩
03 造無法達成分割協議，原告乃請求分割系爭房地。系爭建物
04 為二層樓房，僅有單一出入口，單層面積亦非寬闊，如以原
05 物分割，將造成個共有人分得面積過小，且無法獨立出入，
06 造成日後使用之困難，難以實現系爭房地之經濟上價值，故
07 應以變價方式分割為宜。爰依民法第823條、第824條之規
08 定，請求以變價方式分割系爭房地，並由兩造按如附表所示
09 價金分配比例分配價金等語，並聲明：如主文第1項所示。

10 二、被告則以：

11 (一)張德金部分：對原告變價分割之主張沒有意見等語。

12 (二)被告李秀鳳、張愷庭、張瀨云、宜光資產有限公司均未於言
13 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造共有系爭
18 房地，有系爭房地登記公務用謄本在卷可查（見本院卷第65
19 至68頁）。又依原告及被告張德金所述，系爭房地並無不為
20 分割之協議存在等語（見本院卷第105頁），亦無法令限制或
21 因物之使用目的而不能分割之情事，是原告請求分割，於法
22 自屬有據。

23 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
24 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
25 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

26 1.以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
27 困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難
28 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
29 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
30 人，民法第824條第1項、第2項亦有明定。而分割共有物，
31 究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意

01 願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益
02 等情形而為適當分割(最高法院87年度台上字第1402號、88
03 年度台上字第600號判決意旨參照)。本院審酌系爭建物為二
04 層樓建物，總面積78.94平方公尺(見本院卷第17頁)，依被
05 告張德金到庭陳稱現居住者非共有人(見本院卷第105、181
06 頁)。而系爭房地為兩造共6人所共有，倘依兩造之應有部分
07 比例為原物分割，除分割位置難以周全，恐將有損該建物
08 之完整性外，勢必需重新隔間裝潢、分設出入口、另設獨立
09 水電管線，不僅破壞該建物之原結構，增加勞費，且各共有
10 人所能分得之房屋面積均非寬闊，減少各共有人得有效利用
11 之空間，徒增法律關係複雜化，無法發揮不動產經濟上之利
12 用價值，可見系爭房地以原物分割，顯有困難。參酌系爭房
13 地位於臺東縣臺東市，附近均為住宅，距臺東市市區亦非遙
14 遠，周邊生活機能及公共設施尚屬發達，有本院現場勘驗筆
15 錄、現場照片、google街景圖可參(見本院卷第181至188、2
16 13、223至225頁)，可認具有一定之市場價值，如以變價拍
17 賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程
18 序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形下反應出合
19 理且適當之價值，對於共有人而言，應屬有利，且到庭之當
20 事人即原告及被告張德金亦均稱願以變價方式分割系爭房地
21 等語(見本院卷第104至105頁)。考量上述當事人之意願、系
22 爭房地現況、使用情形、經濟效用及兩造之利益等一切情形
23 後，認系爭房地以變價方式分割，並按兩造應有部分之比例
24 分配價金，應屬適當而公平，不至於有侵害各共有人權利之
25 情事。

26 四、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，且以將系爭
27 房地變價分割為最適宜之分割方法，爰命將兩造共有之系爭
28 房地予以變價分割，所得價金由兩造按如附表所示價金分配
29 比例分配之。

30 五、本件係因共有物分割事件涉訟，如由被告負擔訴訟費用，顯
31 失公平，茲審酌兩造就系爭房地之應有部分比例，酌定兩造

應負擔訴訟費用之比例。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 8 月 8 日

民事第一庭 法官 張鼎正

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，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 113 年 8 月 8 日

書記官 戴嘉宏

附表：

編號	類別	不動產	共有人之權利範圍		價金分配比例
(一)	建物	臺東縣○○市○○段000○號 門牌號碼：臺東縣○○市○○路○段000巷0弄0號 總面積：78.94平方公尺 權利範圍：全部	李秀鳳	5分之1	5分之1
			張德金	5分之1	5分之1
			張愷庭	5分之1	5分之1
			張瀨云	5分之1	5分之1
			宜光資產有限公司	10分之1	10分之1
(二)	土地	臺東縣○○市○○段000地號 面積：69平方公尺 權利範圍：全部	中天資產管理顧問有限公司	10分之1	10分之1