

臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第18號

原告 黃鏡容
訴訟代理人 熊健仲律師
被告 陳菊子
特別代理人 葉仲原律師
被告 黃千毓
訴訟代理人 方道樞律師
被告 黃厚薰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落臺東縣○○市○○段000地號土地及其上同段232建號房屋應予合併變價分割，所得價金由兩造按各四分之一應有部分比例分配之。
- 二、兩造共有坐落臺東縣○○市○○段0000地號土地及其上同段7401建號房屋應予合併變價分割，所得價金由兩造按各四分之一應有部分比例分配之。
- 三、訴訟費用由兩造按各四分之一應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第2項定有明文。經查，被告陳菊子於民國107年間經法院宣告為受監護宣告之人，被告黃千毓為其監護人，此有被告陳菊子之戶籍謄本一份附卷可稽（見本院卷第67頁），又於本件訴訟，原告與被告同為坐落臺東縣○○市○○段000地號土地及其上同段232建號房屋（門牌號碼臺東縣○○市○○路○○段000號；下簡稱四維路房地），及坐落臺東縣○○市○○

01 段0000地號土地及其上同段7401建號房屋（門牌號碼臺東縣
02 ○○市○○○路000巷00號；下簡稱正氣北路房地）之共有
03 人，恐有利害衝突之虞，經被告黃千毓向本院聲請為被告陳
04 菊子選任特別代理人，經本院於114年4月9日以114年度聲字
05 第63號裁定選任葉仲原律師為被告陳菊子之特別代理人，先
06 予敘明。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
08 意者，則不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本
09 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255
10 條第1項第1款、第2項分別有明文規定。本件原告於起訴時
11 原聲明為：兩造共有四維路房地應予合併變價分割，所得價
12 金由兩造按各四分之一應有部分比例分配之。嗣於本院追加
13 第(二)項聲明：兩造共有正氣北路房地應予合併變價分割，所
14 得價金由兩造按各四分之一應有部分比例分配之，被告對此
15 未異議，並為本案言詞辯論，有言詞辯論筆錄在卷可稽（本
16 院卷第231至234頁），揆諸前揭規定，應予准許。

17 三、本件被告黃厚薰經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
18 到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之
19 聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：四維路房地及正氣北路房地（下合稱系爭房地）
22 為兩造所共有，應有部分均各為四分之一，且均無不能分割
23 或約定不分割期限之情形，惟未能由兩造為協議分割，故請
24 求就四維路房地合併分割及就正氣北路房地合併分割。四維
25 路房地現無人居住使用，正氣北路房地現僅有被告黃千毓一
26 人居住使用，被告陳菊子居住於老人福利機構，採變價分割
27 各共有人仍有優先承買權，為對各共有人最有利之方式，故
28 請求均變價分割，由兩造按各四分之一應有部分比例分配價
29 金，爰依民法第823條第1項、824條第2項、第5項規定提起
30 本件訴訟等語。並聲明：(一)兩造共有四維路房地應予合併變
31 價分割，所得價金由兩造按各四分之一應有部分比例分配

01 之。(二)兩造共有正氣北路房地應予合併變價分割，所得價金
02 由兩造按各四分之一應有部分比例分配之。

03 二、被告之答辯：

04 (一)被告陳菊子、黃千毓則以：同意四維路房地變價分割。正氣
05 北路房地係由其等共同居住使用，被告陳菊子雖居住於老人
06 福利機構，但仍可能返回居住；被告陳菊子已年邁，若採變
07 價分割，對被告陳菊子非屬公平，故主張以原物分配於被告
08 黃千毓，由被告黃千毓以金錢補償共有人，參考鄰近之臺東
09 縣○○市○○○路000巷00號房屋實價登錄價格，分別給付
10 原告、被告陳菊子及黃厚薰172.692萬元較為可行等語。

11 (二)被告黃厚薰則以：同意四維路房地變價分割。正氣北路房地
12 現僅有被告黃千毓一人居住使用，主張應維持共有關係等
13 語。

14 (三)均聲明：原告之訴駁回。

15 三、不爭執事項（見本院卷第193至194頁，並依判決格式增刪修
16 改文句）：

17 (一)坐落臺東縣○○市○○段000 地號土地及其上同段232 建號
18 房屋（即四維路房地）、臺東縣○○市○○段0000地號土地
19 及其上同段7401建號房屋（即正氣北路房地）為兩造所共
20 有，應有部分各4 分之1。

21 (二)系爭房地無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟未
22 能達成分割協議。

23 (三)被告陳菊子為兩造母親，前經本院以106 年度監宣字第69號
24 裁定監護宣告，選定被告黃千毓為監護人。

25 (四)四維路房地現況閒置；正氣北路房地現由被告黃千毓居住使
26 用。

27 四、得心證之理由：

28 (一)原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分各四分之一，兩
29 造無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情
30 形，惟無法達成分割之協議（不爭執事項(一)(二)），此部分事
31 實，應堪認定。

01 (二)系爭房地應如何分割始為適當：

02 1.按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
03 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
04 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
05 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
06 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
07 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
08 分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共
09 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
10 金錢補償之。民法第824 條第2 項、第3 項分別有明文規
11 定。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之
12 分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟
13 效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合
14 理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束
15 （最高法院69年台上字第3100號、93年度台上字第1797號
16 裁判意旨參照）。復按定共有物分割之方法，究以原物分
17 割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關
18 係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後
19 各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當
20 之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方
21 法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、90年度台上
22 字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。從
23 而，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比例、各共
24 有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則及整體共有
25 人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割
26 方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考
27 量，惟法院並不受其拘束。

28 2.經查：

29 (1)四維路房地部分，兩造均同意變價分割，由兩造依其等
30 應有部分比例各四分之一分配價金，堪認為適當、合理
31 且公平之分割方法。

01 (2)正氣北路房地部分，兩造就分割與否及分割方法意見分
02 歧，堪認不能協議決定，故法院得因原告之請求判決分
03 割。觀諸正氣北路房地為三樓建物，兩側均有鄰屋，屋
04 前僅有單一對外出入口，有照片在卷可參（見本院卷11
05 5至117頁），為兩造所不爭執（見本院卷第195頁），
06 兩造就正氣北路房地之應有部分比例各四分之一，尚難
07 以原物分割予各共有人。又正氣北路房地雖現由被告黃
08 千毓居住使用（不爭執事項(四)），且被告黃千毓欲單獨
09 受原物分配，再以金錢補償共有人，然兩造就金錢補償
10 之金額未有共識，審酌變價拍賣係透過執行法院經由鑑
11 價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格拍賣之執行程
12 序，於自由市場競爭之情形下，將正氣北路房地所有權
13 分別歸一，除可發揮更大之經濟效用，兩造均可於變賣
14 時參與買受，並可主張共有人之優先承買權，經由良性
15 公平競價之結果，可使正氣北路房地之市場價值極大
16 化，各共有人能分配之金額增加，若共有人有意單獨所
17 有，亦可優先承買，應較有利各共有人，堪認正氣北路
18 房地採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與正氣北
19 路房地經濟效用之分割方法。

20 3.準此，本院依據系爭房地客觀情狀及經濟價值，以及兩造
21 之利益及意願等一切情形，認四維路房地及正氣北路房地
22 均應以變價分割，並由兩造依其等應有部分比例分配價金
23 為適當、合理且公平之分割方法。

24 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房
25 地，為有理由，並均以變價分割為最適宜之分割方法，爰判
26 決兩造所共有系爭房地應予變價分割，所得價金由兩造按應
27 有部分比例各四分之一分配取得，爰判決如主文第1、2項所
28 示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐
31 一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，茲審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造依系爭房地之應有部分比例各四分之一分擔，始為公平，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 7 月 10 日
民 事 庭 法 官 徐 晶 純

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 10 日
書 記 官 吳 明 學