

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度旗簡字第228號

原告 鴻光管理顧問有限公司

法定代理人 趙守文

訴訟代理人 周明嘉

林立桓

林明智

被告 柯清景

柯玫瑄

柯孟含

宜君霖（原名：宜秋玲）

柯萬貴

上一人

訴訟代理人 柯清城 住同上

被告 柯曉霖 住高雄市○○區○○路○○○巷○○號四樓  
之3

訴訟代理人 柯郭罔市 住同上

受告知人 高北交通有限公司

設高雄市○鎮區○○○路○○號

法定代理人 何貴蓮 住同上

受告知人 合迪股份有限公司

設臺北市○○區○○路○○○號5樓

法定代理人 陳鳳龍 住同上

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月11日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，應予變價分割，所得價金分別按如  
附表一所示應有部分分例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第

一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。次按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項亦有明定。經查，受告知人高北交通有限公司為如附表一所示土地（下稱系爭土地）之普通抵押權人（抵押人：被告柯清景）；合迪股份有限公司則為系爭土地之最高限額抵押權人（抵押人：原告），渠等對於本件審理結果自有法律上利害關係，為保障其權利，爰依前揭規定，依職權對渠等為訴訟告知，本院既已將本件訴訟告知渠等，則系爭土地分割後，渠等之抵押權，即移存於被告分得部分，合先敘明。又渠等經合法通知而未參加訴訟，亦未提出書狀作何意見之陳述，併此敘明。

二、被告柯清景、柯玫瑄、柯孟含、宜君霖（下合稱柯清景等人）、柯曉霖經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項適用第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有系爭土地，因無法達成分割協議，且系爭土地並無因法令規定或因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦無不能分割之協議，原告為求簡化共有關係，爰依民法第823條、第824條規定提起本訴。聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：

（一）柯萬貴、柯曉霖部分：同意變價分割等語。

（二）柯清景等人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證理由：

01 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物  
02 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者  
03 ，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。  
04 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
05 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求為裁  
06 判分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項  
07 分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，  
08 有土地建物查詢資料可稽（本院卷二第19至37頁），且為  
09 柯萬貴、柯曉霖所不爭執；柯清景等人經合法通知，未於  
10 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本  
11 院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3  
12 項本文準用第1項本文規定，視同渠等自認，堪信原告主  
13 張為真。從而，原告依前揭規定，請求裁判分割系爭土地  
14 ，於法自無不合。

15 (二) 次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求  
17 ，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共  
18 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共  
19 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金  
20 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他  
21 部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項  
22 亦有明文。再按分割共有物究以原物分割或變價分割為適  
23 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效  
24 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有  
25 人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由  
26 法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判  
27 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共  
28 有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分  
29 割方法始得謂為適當。是以，法院就共有物之分割方法本  
30 有自由裁量之權限。經查：

31 1、按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得

請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第5、6項固亦有明定。惟原告、柯萬貴、柯曉霖均同意變價分割，柯清景等人又未為合併分割之請求，自難依前揭規定合併分割。

2、高雄市○○區○○○段○○○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○  
○號土地面積如附表一所示，若採原物分割，兩造所能分  
得之面積甚小，難以促進土地之經濟效用。

3、123 地號土地之面積固適宜原物分割，惟其僅有一部與 121 地號土地即鯤洲街相連，若分割為 2 筆以上土地，日後可能產生通行權爭議，而原告、柯萬貴、柯曉霖（應有部分合計 15 分之 13）均表示同意變價分割，柯清景等人又未同意分歸渠等中一人單獨所有或分歸渠等維持共有，亦難以以分歸一人單獨所有或部分人共有之方式為原物分割。

4、若採行變價分割方式，則可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人有意承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平。

5、另斟酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認本件分割方法，應以變賣系爭土地後，將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823、824條規定，請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

五、原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，固應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。惟按確定之終局判決有執行力者，以給付判決為限，而

形成之訴須待判決確定始生形成力，依其性質並不適於強制執行，自無准許假執行之餘地，爰不依前揭規定，依職權宣告假執行，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、經界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顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭土地應有部分比例分擔較為公允，爰依前揭規定，酌定兩造應負擔之訴訟費用。

中 華 民 國 111 年 1 月 22 日  
旗山簡易庭 法 官 呂明龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 1 月 22 日  
書 記 官 潘維欣

附表一：

|            | 地號（高雄市○○區○○○段） |         |         |         |         |
|------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
|            | 119地號土地        | 120地號土地 | 121地號土地 | 123地號土地 | 124地號土地 |
| 面積（平方公尺）   | 96.09          | 46.57   | 164.77  | 407.66  | 111.24  |
| 現況         | 雜草             | 雜草      | 鯤洲街道路   | 建物、空地   | 龍眼、香蕉   |
| 共有人        | 應有部分           |         |         |         |         |
| 鴻光管理顧問有限公司 | 1/3            | 1/3     | 1/15    | 1/15    | 1/3     |
| 柯清景        | 1/3            | 1/3     | 1/15    | 1/15    | 1/3     |

(續上頁)

|              |     |     |      |      |     |
|--------------|-----|-----|------|------|-----|
| 柯玟瑄          | 1/9 | 1/9 | 1/45 | 1/45 | 1/9 |
| 柯孟含          | 1/9 | 1/9 | 1/45 | 1/45 | 1/9 |
| 宜君霖 (原名：宜秋玲) | 1/9 | 1/9 | 1/45 | 1/45 | 1/9 |
| 柯萬貴          |     |     | 2/5  | 2/5  |     |
| 柯曉霖          |     |     | 2/5  | 2/5  |     |
| 合計           | 1   | 1   | 1    | 1    | 1   |

附表二：

| 姓名           | 應負擔訴訟費用之比例 |
|--------------|------------|
| 鴻光管理顧問有限公司   | 1/5        |
| 柯清景          | 1/5        |
| 柯玟瑄          | 1/15       |
| 柯孟含          | 1/15       |
| 宜君霖 (原名：宜秋玲) | 1/15       |
| 柯萬貴          | 1/5        |
| 柯曉霖          | 1/5        |