

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第616號

原告 順暢不動產有限公司

法定代理人 陳宥伊

訴訟代理人 黃柔雯律師

黃韡誠律師

被告 楊婷婷

被告 楊夢玲

上列當事人間分割共有物事件，本院於109年7月16日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產准予分割。分割方法為如附表所示之不動產分歸原告所有。

原告應給付被告楊婷婷新臺幣貳佰玖拾肆萬參仟柒佰玖拾玖元、被告楊夢玲新臺幣伍拾捌萬捌仟柒佰陸拾元。

訴訟費用由被告楊婷婷負擔八分之五、被告楊夢玲負擔八分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告楊婷婷、楊夢玲經合法通知，未於言詞辯論期日或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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號（下稱系爭房地，含增建未保存登記部分，如附表所示）為兩造所共有，伊與楊婷婷、楊夢玲就系爭土地之應有部分依序為1/40、5/80、1/80，就系爭建物之應有部分依序為1/4、5/8、1/8。兩造就系爭房地依其使用目的並非不能分割，且兩造並無不分割之特約，惟兩造迄不能達成分割之協議，為此，爰依民法第823條規定訴請裁判分割，為使系爭房地之法律關係單純化及發揮經濟上效益，請求將系爭房地（含未保存登記建物部分）全部分歸伊所有，伊依系爭房地之市價補償被告。

01 三、被告方面：楊婷婷未提出任何書狀答辯；楊夢玲則以：伊同
02 意變價分割等語。

03 四、本院之判斷：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限。又共有物之分割，不能協議決定者，法院得依任何
07 共有人之聲請，為裁判分割。民法第823條第1項、第824
08 條第2項分別定有明文。本件原告主張系爭房地為兩造所共
09 有，原告與楊婷婷、楊夢玲就系爭土地之應有部分依序為1/
10 40、5/80、1/80，就系爭建物（含增建之未保存登記部分）
11 之應有部分依序為1/4、5/8、1/8，而兩造就系爭房地並未
12 以契約約定不分割，且系爭房地又無因使用目的而無法分
13 割之情形，此有土地暨建物登記謄本乙份附卷可稽（見本院
14 卷第67至71頁），而楊婷婷經合法通知，未於言詞辯論期日
15 到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依本院調查結
16 果，原告主張之事實，應堪信為真實。是兩造間就系爭房地
17 既無不分割之約定，且系爭房地亦無使用目的不能分割之情
18 形，兩造就分割方案既未能達成協議，從而，本件原告訴請
19 裁判分割系爭共有房地，依法洵屬正當，自應准許。

20 (二)次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」、「分
21 割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經
22 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列
23 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
24 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
25 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
26 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
27 配於各共有人。」，民法第824條第1、2分別定有明文。
28 次按「共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請
29 求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分
30 配，不受任何共有人主張之拘束，即不得以原告所主張分割
31 方法之不當，遽為駁回分割共有物之訴之判決。」、「按分

01 割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地
02 時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路
03 ）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予
04 分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於
05 各共有人單獨所有。」、「查分割共有物固不受分管契約之
06 拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀
07 ，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則
08 。」、「按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
09 仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之
10 使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之
11 利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。」，最高
12 法院49年台上字第2569號、69年台上字第1831號判例、82年
13 度台上字第1990號及96年度台上字第108號分別著有判例及
14 判決要旨可資參照。查，系爭房地係五層公寓之一樓，僅有
15 一共同之出入口，無法區分使用，自僅能分由共有人之一單
16 獨所有。茲應審究者，系爭房地應分歸何人單獨所有。查，
17 系爭房地大門係以簡易鐵皮圍牆搭設臨時大門，大門進入後
18 至屋內前方庭院地面鋼筋裸露，碎石散落，屋內牆壁水泥已
19 遭打除，現場無人居住，業經本院會同高雄市新興地政事務
20 所人員到場勘驗屬實，並有勘驗筆錄、現場照片等件在卷可
21 稽（見本院卷第141至147頁）。本院審酌楊夢玲到庭表示
22 同意變價分割等語，系爭房地現場亦無人居住使用，堪認被
23 告無居住使用系爭房地之意，若將系爭房地予以變價分割，
24 雖各共有人可按應有部分比例取得變價後價金，然經由法院
25 拍賣程序出賣系爭房地所得，仍需支付執行費用，且多次拍
26 賣程序，易減損系爭房地實際市價，各共有人分得價金隨之
27 降低，反不利於各共有人，而原告表示同意將系爭房地分歸
28 其單獨所有，其再以市價補償被告等語，故認系爭房地應分
29 割由原告單獨所有，較符法律關係單純化及發揮經濟上效益
30 ，並有利於兩造就系爭房地所有權價值之實現。

31 (三)按「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其

應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，民法第824條第3項定有明文。查，兩造於系爭房地（含增建之未保存登記部分）經採用由原告單獨取得之分割方法，原告即有不能按其應有部分受分配情形，揆諸上開法條規定，自有以金錢補償之必要。而其價值經本院囑託碩大不動產估價師事務所為鑑定結果，認原告應各付楊婷婷、楊夢玲補償2,943,799元、588,760元，此有該事務所109年6月24日碩大高估字第10906001號函及所附估價報告書乙份可稽。而鑑定人係參酌鄰近房產價值，並審酌里鄰環境、交通情況、公共設施、發展潛力、面積大小、地形地勢、臨路之寬度、深度、情況，及使用效益等影響價格之因素，估定系爭房地（含增建之未保存登記部分）之價值，是上開鑑定人據以鑑定之參酌數據明確，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，堪認上開鑑定結果可資採憑，故而參酌上開鑑定結果，並兩造就系爭房地之應有部分等情，爰判決如主文第2項所示。

五、綜上所述，本件原告依民法第823條及第824條規定，請求分割系爭房地，為有理由。本院並斟酌系爭房地之使用狀況及經濟利益等情事，而判決如主文第1、2項所示之分割方案。

六、末按，分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用應由兩造按如主文第3項所示比例分擔，始屬公允。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中華民國 109 年 7 月 30 日
高雄簡易庭 法官 何悅芳

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 109 年 7 月 30 日
書 記 官 李 方 云

附表：

土 地	面 積	權利範圍	備 註
○○市○○區○○段 ○○段0000地號	260 平方公尺	1/10	楊婷婷5/80 楊夢玲1/80 順暢不動產 有限公司 1/40
建 物	面 積	權利範圍	備 註
○○市○○區○○段 ○○段000號建號 (門牌號碼○○市○○ ○○區○○路○○巷00 號)	一樓層：72.79 平方公尺	全部	楊婷婷5/8 楊夢玲1/8 順暢不動產○ 有限公司 1/4
未保存登記部分	一樓層：28.46 平方公尺	全部	同上