臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮簡字第363號

原　　告　王聖茹

000000000000000000

被　　告　星一租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於111年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示之不動產，准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用新臺幣1,000元由兩造按附表所示之權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，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，合先敘明。

二、原告主張：

坐落於屏東縣○○鄉○○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地），為二造所共有，應有部分如附表所示，系爭土地為屏東縣○○○○○段0號建號建築物（下稱系爭建物）之基地，系爭土地依使用目的並無不能分割之情事，且兩造間亦無不分割之約定，惟無法協議分割，又因系爭土地如以原物分割，將使各共有人分得土地過於細分，而不利於土地利用，復二造無共有地上物在系爭土地上，應無部分分割或部分保持共有之必要，爰依民法第823條第1項、824條第2項規定，請求將系爭土地予變價分割，由兩造依附表所示權利範

圍比例分配價金，為此提起本件訴訟等語，並聲明如主文第1項所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠、按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造共有，權利範圍部分如附表所示，有本院依職權函調之系爭土地公務用謄本在卷可佐（見本院卷第32至33頁）。而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，被告就上開情事，並未到庭爭執，亦未提出書狀表示意見，從而，原告依上開法條規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

㈡、又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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2項、第3項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第八百二十四條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，（最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。經查:

1.系爭土地面積合計為為92.87平方公尺，為系爭建物之基

地，有上開本院函查之建物登記謄本可佐(見本院卷第34頁)，如以原物分割予兩造，則各共有人按應有部分所分得之面積極小，且因系爭建物被告並無所有權，無法分得建物，若予以原物分割，將使房地產權不一，有損上開房地完整性，無法發揮經濟上之利用價值，性質上顯無從為原物分配，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。

2. 若將系爭房地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式未必妥適。

3. 又審酌系爭土地之性質及使用方式，為發揮最大之經濟效用，減少因原物分割所生之無謂損失與交易成本，以期對有限之資源為最有效率之配置與運用，如以原來狀態出售，經市場公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，較有利各共有人，亦可發揮更大之經濟效用及利用價值，且兩造均得於系爭房地變價程序中主張優先承買權，取得完整之所有權，對其權益亦無影響，較能符合公平均衡之原則，並徹底消滅兩造之共有關係。被告就原告關於變價分割之主張，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，是本院斟酌系爭土地使用情形、共有物之性質、經濟效用等情形，認本件應以變價分割，並將所得價金按附表所示之權利範圍比例分配，應屬適當。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，並審酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造如附表所示之權利範圍比例分配，爰判決如主文第1項所示。

六、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。

分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有部分比例分擔訴訟費用。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　27　　日

潮州簡易庭法　官　吳思怡

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　　6　　月　　27　　日

書記官　蔡進吉

附表：

土地部分：						
編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
01	屏東縣	內埔鄉	上龍泉	577	86.76	王聖茹1/2 星一租賃股份有限公司1/2
02	屏東縣	內埔鄉	上龍泉	577-1	6.11	王聖茹1/2 星一租賃股份有限公司1/2