

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第899號

原告 何喬安

訴訟代理人 江烈賢

被告 楊和恭

楊銀妹

張月娥

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於113年1月31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1,330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，均未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第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：原告於112年10月15日拍賣取得如附表所示之土地及房屋(下合稱系爭房地)，並於同年11月17日辦竣所有權移轉登記，而與被告分別共有系爭房地，因兩造共有系爭房地之面積太小，原物分配顯有困難，爰依民法第823條第1項、824條第2項規定，請求將系爭房地予變價分割，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、被告部分：被告經合法通知，均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：

01 (一)、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  
02 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割  
03 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命  
04 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。  
05 經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍部分如附表所示，有  
06 原告提出之土地及建物登記第三類謄本在卷可佐（見本院卷  
07 第13至16頁）。而依系爭房地之使用目的，亦無不能分割之  
08 情事，從而，原告依上開法條規定，請求裁判分割系爭房  
09 地，自屬有據。

10 (二)、又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請  
11 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配  
12 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困  
13 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
14 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
15 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
16 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、  
17 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  
18 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第八  
19 百二十四條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，  
20 （最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物  
21 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有  
22 人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、  
23 經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度  
24 台上字第2058號判決要旨參照）。經查：

- 25 1. 系爭房屋總面積為174.94平方公尺，坐落於系爭土地上，有  
26 前揭土地及建物登記謄本可佐，如以原物分割予兩造，則各  
27 共有人按應有部分所分得之面積極小，且必須劃分一定區域  
28 維持共有或約定他部分作為出入之用，而影響系爭房屋有效  
29 使用之面積，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因  
30 欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭房地完整性，  
31 無法發揮經濟上之利用價值；而系爭土地為系房屋之基地，

01 性質上亦無從為原物分配，堪認本件以原物分割予兩造顯有  
02 困難。

03 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，  
04 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  
05 部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於金錢  
06 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  
07 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  
08 必妥適。

09 3. 審酌系爭房地之性質及使用方式，為發揮最大之經濟效用，  
10 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  
11 資源為最有效率之配置與運用，如以原來狀態出售，經市場  
12 公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，較有利各共  
13 有人，亦可發揮更大之經濟效用及利用價值，且兩造均得於  
14 系爭房地變價程序中主張優先承買權，取得完整之所有權，  
15 對其權益亦無影響，較能符合公平均衡之原則，並徹底消滅  
16 兩造之共有關係。是本院斟酌使用情形、共有物之性質、經  
17 濟效用及全體共有人之利益等情形，認本件應以變價分割，  
18 並將所得價金按附表所示之權利範圍比例分配，應屬適當。

19 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  
20 地，為有理由，應予准許，並審酌系爭房地之使用目的及經  
21 濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造如附表  
22 所示之權利範圍比例分配，爰判決如主文第1項所示。

23 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  
24 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
25 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
26 分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起  
27 本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不  
28 然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當  
29 事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有  
30 部分比例分擔訴訟費用。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

02 潮州簡易庭法官 吳思怡

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

08 書記官 李家維

09 附表：

|    |       |         |      |     |     |               |                                        |
|----|-------|---------|------|-----|-----|---------------|----------------------------------------|
| 10 | 土地部分： |         |      |     |     |               |                                        |
|    | 編號    | 土 地 坐 落 |      |     |     | 面 積<br>(平方公尺) | 權 利 範 圍                                |
|    |       | 縣 市     | 鄉鎮市區 | 段   | 地號  |               |                                        |
|    | 1     | 屏東縣     | 新園鄉  | 新東段 | 775 | 129.65        | 何喬安1/15<br>楊和恭1/3<br>楊銀妹1/3<br>張月娥4/15 |

|    |       |    |                                                                 |                |                           |                                        |
|----|-------|----|-----------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------------|
| 11 | 建物部分： |    |                                                                 |                |                           |                                        |
|    | 編號    | 建號 | 基 地 坐 落<br>-----<br>建 物 門 牌                                     | 建築式樣主<br>要建築材料 | 建 築 面 積<br>( 平 方 公<br>尺 ) | 權利範圍                                   |
|    |       |    |                                                                 |                | 樓 層 面 積<br>合 計            |                                        |
|    | 01    | 63 | 屏東縣○○<br>鄉○○段000<br>地號<br><br>-----<br>屏東縣○○<br>鄉○○路00<br>巷0弄0號 | 住家用鋼筋<br>混凝土造  | 174.94                    | 何喬安1/15<br>楊和恭1/3<br>楊銀妹1/3<br>張月娥4/15 |