

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第744號

原告 朱祐宗
訴訟代理人 林盟仁律師
複代理人 黃翎芳律師
訴訟代理人 洪海峰律師

被告 蕭能維律師即潘金和之遺產管理人

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按附表二所示之比例分配。

訴訟費用新臺幣（下同）1,000 元由兩造依附表二所示比例負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告起訴主張：如附表一所示房屋（下稱系爭房屋）為兩造所共有，應有部分如附表二所示，因就分割方法無法獲得協議，依民法第823 條、第824 條之規定訴請分割。且因系爭房屋原物分割不符共有人使用經濟目的，故系爭房屋以原物分配予共有人顯有困難，請求變價分割共有物等語。並聲明：如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

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，不
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有系
04 爭房屋，應有部分比例如附表二所示，及兩造就系爭房屋並
05 無不予分割之協議，及系爭房屋亦無事實上或法律上不能分
06 割之情狀，惟兩造迄未達成分割協議等節，業據原告提出系
07 爭房屋稅籍證明書為證，被告已於相當時期受合法之通知，
08 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀予以爭執，爰依民
09 事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，堪信原
10 告前開主張為真實。從而，原告依據上開規定，請求分割附
11 表一所示共有物，於法尚無不合，應予准許。

12 (二)、再按共有人對於共有物之分割不能協議決定，法院得因任何
13 共有人之請求，以原物分配於各共有人或部分共有人，於原
14 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
15 人；又公同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共
16 有物分割之規定，為同法第824條、第830條第2項所明定。
17 是分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
18 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
19 利益等情形而為適當之分割，不受共有人主張分割方法之拘
20 束。經查：

- 21 1.系爭房屋現況為2層樓加強磚造房屋及兩側鐵皮平房，有房
22 屋稅籍證明書、Google街景圖等件在卷可憑，堪認為真實
23 （本院卷第17、125頁）。雖非不能分別使用，惟被告為遺
24 產管理人，並無實際使用系爭房屋，原告拍賣取得系爭房屋
25 持分，亦無意願以原物分割，本院審酌兩造就系爭房屋坐落
26 土地均無所有權，並考量共有人之意願，原告主張系爭房屋
27 不適於原物分割，尚非無據。
- 28 2.本件被告未就原告主張變價分割表示反對意見，且在自由市
29 場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於
30 共有人而言，應較有利。另如系爭房屋與所坐落土地間，房
31 屋所有人對於土地有地上權、典權或租賃關係存在之情形，

01 依照土地法第104條第1項規定，房屋出賣時，基地所有權人
02 有依同樣條件優先購買之權。是倘將系爭房屋變價出賣，所
03 坐落基地所有權人將有機會行使優先承買權，而使房屋與土
04 地之產權一致，毋寧更有利於房屋及土地之利用及發揮經濟
05 效益。因此本院認附表一所示系爭房屋，以變價方式分割係
06 本件最適分割方案。從而，原告請求將附表一所示共有物變
07 價分割，所得價金按附表二所示比例分配，尚屬適當。

08 3.綜上，本院審酌系爭房屋之共有人身份、經濟效益、共有人
09 意願，認系爭房屋之分割方法，以變價後價金按兩造應有部
10 分比例分配始為適當。

11 五、綜上所述，本院斟酌兩造之意願、系爭房屋之整體經濟效用
12 及全體共有人之利益等一切情狀，認系爭房屋採變價分割，
13 所得價金按附表二所示兩造應有部分比例分配之，較能兼顧
14 兩造共有人之利益，應屬適當。從而，原告請求就兩造共有
15 之系爭房屋變價分割，亦為有理由，應予准許，爰判決如主
16 文所示。

17 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
20 文。又分割共有物本質上並無訟爭性，兩造間本可互換地
21 位，原告請求分割共有物，雖於法有據，然兩造均因分割而
22 蒙其利，倘僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，本院認為本件
23 分割共有物部分之訴訟費用應按應有部分比例，始為公平，
24 爰諭知如主文第2 項所示，並自判決確定翌日起，加給按法
25 定利率計算之利息，附此敘明。

26 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

28 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

29 以上正本係照原本作成。

30 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
31 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（

均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 11 月 13 日

書記官 林語柔

附表一：

編號	不動產名稱	面積
1	屏東縣○○鄉○○村○○路000號未保存登記房屋	274.01平方公尺

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	朱祐宗	2分之1
2	蕭能維律師即潘金和之遺產管理人	2分之1