

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度潮簡字第278號

原告 張月娥
訴訟代理人 江烈賢
被告 吳金財
吳進明

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年5月26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）5,660 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：如附表一所示土地及建物（下稱1464、1465土地及系爭房屋，合稱系爭房地）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。且因系爭房地原物分割不符共有人使用經濟目的，故系爭房地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：

（一）、按各共有人，除法令另有規定外，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，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有系爭房地，應有部分比例如附表二所示，及兩造就系爭房地並

01 無不予分割之協議，及系爭房地亦無事實上或法律上不能分
02 割之情狀，惟兩造迄未達成分割協議等節，業據原告提出系
03 爭房地登記謄本等件為證，被告已於相當時期受合法之通
04 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀予以爭執，爰
05 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，堪
06 信原告前開主張為真實。從而，原告依據上開規定，請求分
07 割附表一所示共有物，於法尚無不合，應予准許。

08 (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
09 共有人之請求，以原物分配於各共有人或部分共有人，於原
10 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
11 人；又共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共
12 有物分割之規定，為同法第824條、第830條第2項所明定。
13 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
14 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
15 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
16 束。經查：

17 1.系爭房地現況為2層樓加強磚造房屋坐落於1464、1465土地
18 上，僅系爭房屋前方臨路、單一出入口等情，有本院115年1
19 月26日屏院昭民執壬114司執字第45912號不動產權利移轉證
20 書、土地及建物登記謄本、國土測繪中心圖資、Google街景
21 圖等件在卷可憑，堪認為真實（本院卷第23、45、69-71
22 頁）。本院審酌1464、1465土地即為系爭房屋之基地，系爭
23 房屋單層次面積非大，而由三人共有，若予以原物分割將更
24 形狹小難以利用，且難以賦予各共有人獨立出入口，且原告
25 係拍定取得應有部分，與被告間無其他淵源，難以期待共同
26 使用同一出入空間，則原告主張系爭房屋不適用於原物分割，
27 尚非無據。本院審酌變價分割在自由市場競爭之情形下，將
28 使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，亦較有
29 利。且民法第824條第7項明定：「變賣共有物時，除買受
30 人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人
31 以上願優先承買者，以抽籤定之」，故倘兩造認有繼續持有

01 所有權之必要，仍得於變價分配之執行情序時，行使依相同
02 條件優先承買之權利。因此本院認附表一所示系爭房地，以
03 變價方式分割係本件最適分割方案。從而，原告請求將附表
04 一所示共有物變價分割，所得價金按附表二所示原應有部分
05 比例分配，尚屬適當。

06 2. 綜上，本院審酌共有人之意願、系爭房地之面積、建物構造
07 及經濟效益，認系爭房地之分割方法，以變價後價金按兩造
08 應有部分比例分配始為適當，爰諭知如主文第一項所示。

09 五、綜上所述，本院斟酌兩造之意願、系爭房地之整體經濟效用
10 及全體共有人之利益等一切情狀，認系爭房地採變價分割，
11 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
12 兩造共有人之利益，應屬適當。從而，原告請求就兩造共有
13 之系爭房地變價分割，亦為有理由，應予准許，爰判決如主
14 文所示。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 七、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 八、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 29 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（

01 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
02 一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

04 書記官 林語柔

05 附表一：

06

編號	不動產標示	面積
1	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	48.93平方公尺
2	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	40.40平方公尺
3	屏東縣○○鄉○○段000○號建物	總面積104.80平方公尺

07 附表二：

08

編號	共有人	應有部分比例
1	吳金財	4分之1
2	吳進明	2分之1
3	張月娥	4分之1