

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1319號

原告 程惠威  
被告 程惠德

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造各依二分之一比例分配之。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落於彰化縣○○市○○○段000地號土地及其上255、255-1建號建物為兩造所共有，系爭土地東側臨員東路一段，屬非都市計畫區特定農業區甲種建築用地，系爭土地其面積為174.02平方公尺，由兩造共同持有，權利範圍各二分之一，惟無法協議分割，致土地無法充分利用，依民法第824條第1項至第4項，系爭土地若採變賣方式分割，而以價金平均分配於各共有人。爰依民法第824條第1至4項請求變價分割等情，並聲明：(一) 兩造共有坐落於彰化縣○○市○○○段000地號之土地（面積174.02平方公尺），及其上225建號、225-1建號之建物（門牌：彰化縣○○市○○路0段000號），請准予變賣分割，所得價金按附表2所示之兩造應有部分比例分配。(二) 訴訟費用按附表所示之兩造應有部分比例負擔。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、查本件原告主張坐落彰化縣○○市○○○段000地號、使用

01 分區為特定農業區、面積174.02平方公尺土地(下稱系爭土  
02 地)為兩造所共有，應有部分各二分之一等情，本件原告主  
03 張之上開事實，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄  
04 本為證，堪信為真實。兩造就系爭土地並無不能分割情事，  
05 亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法不能獲  
06 致協議，從而，原告訴請裁判分割系爭土地及建物，揆諸民  
07 法第823條第1項前段規定，核無不合，應予准許。

08 五、共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
09 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
10 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人  
11 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
12 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
13 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
14 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。次按  
15 裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，  
16 固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共  
17 有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並  
18 不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度  
19 台上字第1797號判決意旨參照）。經查，本件系爭土地上有  
20 系爭建物2筆，其建物建築材料及房屋層數不同(如附表所  
21 示)，且據原告稱二棟建物前段為水泥隔間，後段相通，如  
22 採原物分割，該2個建物部分面積有所不同且相差甚大，若  
23 將系爭不動產分別予兩造各一棟，或全部分配予兩造其中一  
24 方，則又生有補償金錢問題，而參之兩造無法達成分割協議  
25 而衍生本件訴訟，為免再生金錢補償糾紛，亦不應採取此種  
26 分割方式。如各按其應有部分比例予各該建物予以原物分  
27 割，兩造可取得之各該建物面積顯然過小，將有害於各自日  
28 常生活之使用及經濟利用價值，原物分割之方案顯有困難。  
29 考量系爭房屋若以變價拍賣之方式分割，由兩造以及公眾有  
30 意願之人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉  
31 由良性公平競價之結果，將使系爭房屋之市場價值極大化，

一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭房屋之應有部分，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭房屋之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，亦合於其等變賣房屋之意願與利益，故對全體共有人而言，應屬有利之分割方式。從而，原告依民法第824條規定，請求變價分割如附表所示系爭不動產，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

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，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，併此敘明。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 114 年 2 月 27 日  
民事第二庭 法官 黃倩玲

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 114 年 3 月 6 日  
書記官 謝志鑫

附表：

土地部分				
地號	面積(平方公尺)		應有部分	
彰化縣○○市○○○段000地號	174.02		程惠威1/2 程惠德1/2	
地目	特定農業區甲種建築用地			
建物部分				
建號	基地座落	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建築面積	應有部分
	門牌號碼		建物面積 (平方公尺)	

(續上頁)

01

彰化縣○○ 市○○○段 000○號	彰化縣○○市○○○ 段000地號土地	工業用 磚造一層	總面積71.33 一層71.33	程惠威1/2 程惠德1/2
	彰化縣○○市○○路 0段000號			
彰化縣○○ 市○○○段 00000○號	彰化縣○○市○○○ 段000地號土地	工業用 鋼筋混凝土加 強磚造二層	總面積109.51 一層73.08 二層36.43	程惠威1/2 程惠德1/2
	彰化縣○○市○○路 0段000號			