

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第712號

原告 洪錫永

訴訟代理人 洪婕慈律師
李冠穎律師
陳世煌律師

被告 洪錫鎮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000000地號土地及其上同段418建號建物（連同騎樓增建及一樓後方增建部分，門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路000號），應予變價分割，所得價金按應有部分各二分之一之比例分配。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落彰化縣○○鎮○○○○○○段0000000地號土地（下稱系爭土地，同段土地建物逕稱地號、建號）及其上418建號建物（含騎樓增建及一樓後方增建部分，門牌號碼：仁愛路632號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分比例均各1/2。系爭房地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割系爭房地等語。

01 二、被告未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
02 聲明或陳述。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割之方法不能協
07 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
08 者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第824條
09 第2項亦定有明文。查系爭房地均為兩造共有，應有部分比
10 例均各1/2，系爭土地土地使用分區為住宅區，其上系爭建
11 物法定空地面積為29.34平方公尺，系爭房地無其他不能分
12 割之情形，兩造亦無不能分割之約定，惟不能以協議定分割
13 方法等情，有土地建物查詢資料（卷第179-180頁）、土地
14 使用分區證明書（卷第75頁）、彰化縣二林鎮公所113年7月
15 16日函（卷第55頁）、彰化縣政府113年7月29日函（卷第79
16 -90頁）可憑，被告經合法通知，無正當理由未到庭，亦無
17 提出書狀作何爭執或陳述，堪信屬實，故原告請求分割系爭
18 房地，自無不合，應予准許。

19 (二)又按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
20 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際
21 使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物
22 之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用
23 現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

24 1.系爭土地地形為長方形，東臨仁愛路，其上坐落之系爭建物
25 為4層樓鋼筋混凝土建物，該建物僅有單一出入口，騎樓及
26 一樓均有增建部分，現由兩造共同出租予他人作為按摩店使
27 用等情，有系爭土地照片、系爭建物各樓層簡圖及照片（卷
28 第23、63-71頁）可稽，堪信屬實。

29 2.次查，兩造均未表示願以單獨取得並補償對造之方法分割，
30 且系爭房地總價高達新臺幣1,031萬6,366元一節，有大中不
31 動產估價師事務所出具之估價報告書可憑，堪認系爭房地以

01 原物分配予一方，再由受分配之一方以相當之價金補償他方
02 顯有困難，且倘採變價方式分割，藉由市場之自由競爭機
03 制，得使房地交易價值極大化，有利於共有人，兩造亦得依
04 其對房地之情感或利用情形，評估自身之資力及意願，決定
05 是否參與競標，或依民法第824條第7項規定行使優先承買權
06 以單獨取得系爭房地，在權利行使上更為彈性，且於實際上
07 較得衡平兩造之權利義務。故本院審酌共有人意願、經濟效
08 用及共有人之整體利益等一切情狀，認將系爭房地變價分
09 割，由兩造依其等應有部分比例分配價金，較為適當公允，
10 爰判決如主文第1項所示。

11 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
12 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
13 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
14 文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之
15 拘束，爰審酌兩造因分割所得利益，是以本院認由一造負擔
16 全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分
17 擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第2項所示。

18 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌
19 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

22 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

23 法官 范馨元

24 法官 張亦忱

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
27 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
28 繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

30 書記官 黃明慧

