臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第646號

原　　告　洪春勝

被　　告　洪彩霞

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　洪春長

　　洪春發

000000000000000000

前列二人共

同訴訟代理

人　　黃晨翔律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號、面積63平方公尺土地及其上彰化縣○○鎮○○段000○號（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷00弄00號）建物應予變價分割，所得價金由兩造按每人各四分之一比例分配。

訴訟費用由兩造按每人各四分之一比例負擔。

事實及理由

一、本件被告洪彩霞受合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）緣坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號、面積63平方公尺土地及其上彰化縣○○鎮○○段000○號，即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷00弄00號建物(下稱系爭不動產)為兩造所共有，應有部分比例各四分之一，系爭不動產共有人無不能分割之情形，亦無不分割之約定，惟因共有人

無法協議分割，爰依民法第823條、第824條之規定，請求分割。

（二）因系爭土地上有三層建物，如原物分割顯失經濟價值，物理上分割困難，有變價分割之必要，主張變價後依共有人持分分配價金。

三、被告方面：

（一）被告洪春長、洪春發方面：伊二人有意承買，如果不承買就同意變價分割。

（二）被告洪彩霞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）本件原告起訴主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分比例各四分之一，系爭不動產無不能分割之情形，亦無不分割之約定，惟共有人無法協議分割等情，業據其提出土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本等件為證，且為到庭被告所不爭執，被告洪彩霞經合法通知未到庭亦未提出書狀陳述，則原告請求分割系爭不動產，依法有據，應予以准許。

（二）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項至第4項分別定有明文。復按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用

情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人，最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第2087號判決意旨可資參照。

（三）經查：本件系爭不動產土地部分使用分區為鄉村區乙種建築用地，建物部分為租予他人使用等情，經本院至現場勘驗無誤，並製有勘驗筆錄附卷可稽。本院審酌系爭不動產為建物及基地，無法原物分割，原告主張變價分割，經良性公平競價結果，將使系爭不動產之市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，且有利於整體之使用，對於共有人及買受人而言，顯較有利，因而本院認依原告所主張以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。從而，本院於審酌共有人之意願、兩造之利益平衡與系爭土地使用分區及利用價值等一切情事，認為系爭不動產之分割方式應以變價後將所得價金由兩造按應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文第一項所示。

五、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第四庭法　官　謝仁棠

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　余思瑩