

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第152號

原告 三山國際投資有限公司

法定代理人 魏隆琪

訴訟代理人 魏鼎諺

被告 杜照美 (遷出國外)

杜之欣

杜之安

張淑滿

翁文貞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示標的物應予變價分割，所得價金由兩造依附表一應有部分欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由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、原告主張：兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段0000地號土地、同段466建號建物（門牌號碼花蓮縣○○市○○路000號，下稱系爭房地），系爭房地並無依其性質或使用目的有不得分割之情事。是以，原告基於系爭房地共有人之地位，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，訴請裁判分割系爭房地等語，並聲明：兩造共有系爭房地應予變價分割。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
02 陳述，然被告杜之欣、杜之安、張淑滿陳報同意法院審理
03 等語。

04 四、本院之判斷

05 (一)經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一應有部分
06 欄所載，兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的
07 不能分割情形等事實，亦為兩造所不爭執，然兩造就分割方
08 法無法達成協議，則原告依民法第823條第1項規定，請求裁
09 判分割系爭土地，自屬有據。

10 (二)按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人
11 之請求，命以原物分配於各共有人。原物分配顯有困難時，
12 得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項
13 第1款本文及第2款前段定有明文。又定共有物分割之方法，
14 固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌
15 各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀
16 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等
17 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查，本院審酌
18 系爭房地面積不大（土地33平方公尺、建物為二層建築，總
19 面積64.59平方公尺），共有人共有6人，若為原物分割，將
20 破壞系爭房地之完整性，堪認將系爭房地原物分配予各共有
21 人顯有困難。反觀系爭房地變價分割後由需用房地者取得系
22 爭房地所有權，使產權單純，有助提昇系爭房地之利用價值
23 及經濟效益。再兼衡系爭房地不會因變價分割而使其原先之
24 利用狀態受有影響，系爭房地如採變價分割，使欲取得系爭
25 房地之人能完整取得系爭房地之全部，以達系爭房地利用及
26 經濟效益之最大化。此外，變價分割方案可探知系爭房地在
27 自由競爭市場下最合理市場價值，由競價方式，確認競價時
28 點系爭房地之最優價格，應較有利於全體共有人，且民法第
29 824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人
30 有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以
31 抽籤定之」規定內容，已賦予各共有人於共有物變價分配執

行程序，有依相同條件優先承買之權，此等分割方案，除可維持良性公平競價之結果、確認共有物最大經濟效益，更兼顧共有人對共有物特殊感情，有利於各共有人，更可使系爭房地所有權狀態最終歸於單純，確實合於當前系爭房地使用現狀，益徵變價分割方案係最符合經濟利用、整體規劃利用，能迅速解決紛爭，澈底消滅共有關係，造成變動及損害均輕微，對各共有人最為有利，最為適切公允之分割方案，認原告主張系爭房地應予變價分割當屬公平合理之分割方式，足以採取，爰判決如主文第1項所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造依附表一應有部分欄所示比例分配，為有理由，應予准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
民事第一庭 法 官 邱韻如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
書記官 吳琬婷

【附表一】

編號	標的物 (門牌號碼花蓮縣○○市○○路000號)	應有部分
1	花蓮縣○○市○○段0000地號土地	三山國際投資有限公司36/75 杜照美18/75 杜之欣16/75 杜之安1/75 張淑滿1/75 翁文貞3/75

(續上頁)

01

2	花蓮縣○○市○○段000○號建物	三山國際投資有限公司36/75 杜照美18/75 杜之欣16/75 杜之安1/75 張淑滿1/75 翁文貞3/75
---	------------------	--

02

【附表二】

03

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	三山國際投資有限公司	36/75
2	杜照美	18/75
3	杜之欣	16/75
4	杜之安	1/75
5	張淑滿	1/75
6	翁文貞	3/75