臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第563號

原　　告　彭婕茹
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　洪嘉蔚律師
複　代理人　洪珮語律師
被　　告　彭淑珍
　　彭進偉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示之不動產，按附圖二及附表二所示之方法分割。

訴訟費用按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠坐落南投縣○里鎮○○段000○000地號土地（下分別稱765地號土地、778地號土地，合稱系爭土地）及坐落778地號土地上如附圖一所示之門牌號碼：南投縣○里鎮○○路00000號未辦保存登記建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）為兩造共有，各應有部分比例詳如附表一「應有部分比例」欄所示。兩造間就系爭不動產未訂有不分割契約或協議，系爭不動產亦無因物之使用目的致有不能分割之情事，但因兩造間迄未能就分割之方法達成協議，原告依法請

求裁判分割系爭不動產。

㈡原告分割方案如附圖二及附表二所示（下稱原告分割方案）。兩造就系爭土地各分得之面積與其應有部分相符，而系爭建物現由被告彭進偉使用，考量使用現況，系爭建物則分歸被告彭進偉單獨所有，是原告分割方案應為適當之分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第5項等規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項分別定有明文。查原告主張系爭不動產為兩造共有，各共有人之應有部分比例如附表一「應有部分比例」欄所示，系爭不動產依物之使用目的並無不能分割之情事，共有人就系爭不動產亦未訂有不分割之期限，惟兩造迄無法就分割方法達成協議等情，業據其提出土地登記第一類謄本、房屋稅籍登記等為證(見本院卷第117至123；59至61頁)。又未到庭之被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應視同自認，堪認原告主張為真。

㈡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項可資參照。查埔里地政事務所發文日期115年7月9日埔地二字第1150006043號函覆雖稱原告就系爭土地有預告登記之登記，需預告登記請求權人李沛芸同意，方可執行等語(見本院卷第205頁)。惟依土地法第79條之1第3項之規定，預告登記對法院判決而為之新登記，無排除之效力。此外，系爭土地並無其他因法令規定或物之使用

目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形，且兩造迄未能就系爭土地達成分割協議。依上說明，原告請求分割系爭土地，應無不合。

㈢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。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。民法第824條第2項第1款、第3項分別定有明文。又法院裁判分割共有物，不受當事人聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，兼顧各取得部分之裏地通路問題、分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：

1.系爭土地之使用分區、使用地類別為一般農業區、農牧用地，面積共4,645平方公尺，778地號土地呈不規則狀、765地號土地略呈長方形狀，均相鄰已開闢作為道路使用之福長路，778地號土地上有系爭建物，目前為被告彭進偉居住使用，有系爭土地第一類謄本、本院於114年10月8日會同原告及埔里地政測量人員之勘驗測量筆錄、現場照片及附圖一可參（見本院卷第117至123、143至149、161頁）。

2.就778地號土地，分割後之各區塊土地形狀完整，再加上由原告單獨取得765地號土地，各分得之面積核與兩造分割前按應有部分比例換算之面積相當(原告、被告彭淑珍均分得1,548平方公尺；被告彭進偉分得1,549平方公尺之土地)，且均相鄰福長路，故分割後各筆土地均不會形成袋地。另就系爭建物，由照片觀之(見本院卷第134、149頁)，結構上出入口單一，各共有人均受原物分配顯有困難，故原告規劃由居住於內之被告彭進偉單獨取得，並由其獲配所坐落之土地範圍(即附圖二編號A土地)，使土地及建物所有權合一，避

免日後衍生拆屋還地訴訟，以尊重土地使用現況。復慮及系爭建物為未辦保存登記之建物，坐落已久，價值不高，有房屋稅籍證明書可參(見本院卷第59至61頁)，念及兩造為姊弟關係，未再就系爭建物請求補償，並無不可。是本院審酌上情，原告所提之分割方案，不失為一合理、妥適之分割方案，自係可採。

四、綜上所述，系爭不動產依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項規定，請求分割系爭不動產，經本院綜合一切情狀，認系爭不動產以原告之分割方案予以分割，核屬適當且公允，爰判決如主文第1項所示。

五、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。分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第2項所示，由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分擔之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、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　　7　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　葛耀陽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　7　　月　　27　　日

書記官　王慧萍

附表一：

土地：南投縣○里鎮○○段000地號土地（面積995平方公尺） 土地：南投縣○里鎮○○段000地號土地（面積3,650平方公尺） 建物：門牌號碼：南投縣○里鎮○○路00000號建物			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	彭婕茹	1/3	1/3
2	彭淑珍	1/3	1/3
3	彭進偉	1/3	1/3

附表二：原告分割方案

南投縣○里鎮○○段000地號土地（面積3,650平方公尺）		
編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
A	1,549	彭進偉
B	1,548	彭淑珍
C	553	彭婕茹
南投縣○里鎮○○段000地號土地（面積995平方公尺）分歸彭婕茹單獨取得		
門牌號碼：南投縣○里鎮○○路00000號建物分歸彭進偉單獨取得		