臺灣雲林地方法院民事簡易判決

110年度港簡字第27號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　方正

被　　告　蔡春桃

000000000000000000

　　蔡信南

　　蔡聖唐

上　一　人

法定代理人　蘇晏(即蔡聖唐之輔助人)

000000000000000000

被　　告　聶學智

　　蔡朝禮

　　蔡嘉華

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國110年3 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地及其上同段一一五建號建物，准予變價分割，所得價金各依附表「應有部分比例」欄所示比例分配予各共有人。

訴訟費用由兩造各按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

坐落雲林縣○○鎮○○段00○0000地號土地（下合稱系爭土

地），及其上同段115建號建物（下稱系爭建物），為兩造所共有，應有部分比例各如附表所示。系爭土地、建物並無因使用目的不能分割之情事，且兩造亦未定有不分割之協議，但就分割方法無從獲得協議，爰依民法第823條第1項、第824 條第2 項規定訴請准予裁判分割。又系爭土地現物分割將成狹小而無法利用，系爭建物亦難割裂使用，請求予以變價分割，所得價金按應有部分比例分配等語。並聲明：如主文第1項所示。

貳、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

參、本院之判斷：

一、本件原告主張系爭土地、建物為兩造所共有，應有部分比例如附表所示。又系爭土地、建物兩造並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造至今無法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地、建物登記謄本暨異動索引、現場照片、稅籍證明書、不動產權利移轉證書等件（見本院卷第27-49、65-123、137-139 頁）在卷可稽，且被告已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀為爭執，依民事訴訟法第280 條第3項前段準用同條第1 項前段規定，視同自認，應堪信原告上開之主張為真實。

二、按各共有人，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 項定有明文。本件系爭土地兩造之應有部分如附表所示，並無因使用目的不能分割之情事，且兩造亦未定有不分割之協議，而本院歷次庭訊被告經合法通知始終未到庭，堪認分割方法無從獲得協議，則原告依前開規定，訴請以裁判分割系爭土地，於法即無不合，應予准許。

三、次按共有物之分割，依共有人協議之方法為之；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：㈠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。㈡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，民法第824 條第1 項、第2 項分別亦有規定。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，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、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院98年度台上字第2058號、96年度台上字第108 號判決意旨參照）。再者，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係，使用情形，共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。而分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院91年度台上字第805 號判決要旨參照）。經查，系爭土地其上坐落系爭建物，系爭土地幾乎為系爭建物占滿，除去系爭建物部分，所留的剩餘土地甚小，難以原物分割後由各共有人獨立使用；而系爭建物僅有單一出入口，為一透天建物，前方臨接雲林縣北港鎮光明西路等情，有現場照片、本院勘驗筆錄、雲林縣北港地政事務所110年1月27日土地複丈成果圖（見本院卷第137、145、193、197頁）在卷可考。本院綜合審酌系爭建物坐落於系爭土地上，系爭土地難以原物分割與各共有人獨立使用，而系爭建物為ＲＣ造二層樓房，三樓為增建，建物前方臨接光明西路，僅有單一出入口即經由建物前方之大門出入，若將系爭建物以原物分割予各共有人，則各共有人必須共用大門、客廳及廚房，居住使用上均不便利，且徒增法律關係複雜化，是將系爭土地及系爭建物原物分割顯非妥適，因此認透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭土地及系爭建

物之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言，應屬有利，且就當事人之意願而言，原告主張變價分割，被告則未為反對之表示，故斟酌系爭土地及系爭建物之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認為系爭土地、建物從避免土地零碎分割、土地有效利用、分割之有利及公平性，與當事人意願之各角度觀察，堪認將系爭土地、建物原物分割顯有困難，故應予以變價分割，並由兩造就系爭土地、建物賣得之價金，各依附表「應有部分比例」欄所示比例分配價金，從而，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定，請求將兩造共有系爭土地及系爭建物予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1 項所示。

四、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法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，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌兩造利害關係，認應由兩造各按如附表所示比例負擔訴訟費用為當，爰判決如主文第2 項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1 項後段、第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　8　　日

北港簡易庭　法　官　簡廷恩

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）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　伍幸怡

附表：雲林縣○○鎮○○段00○0000地號土地，及同段115建號建物各共有人之應有部分及訴訟費用負擔比例

（續上頁）

編號	共有人	85地號 應有部分比例	85-1地號 應有部分比例	115建號 應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	被告蔡春桃	6分之1	6分之1	6分之1	6分之1
2	被告蔡信南	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1
3	被告蔡聖唐	12分之1	12分之1	12分之1	12分之1
4	被告聶學智	6分之2	6分之2	6分之2	6分之2
5	被告蔡朝禮、蔡嘉華	公同共有6分之1	公同共有6分之1	公同共有6分之1	連帶負擔6分之1
6	原告正茵資產管理顧問有限公司	6分之1	6分之1	6分之1	6分之1