臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第449號

原　　告　揚富開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳美純

訴訟代理人　曾桂雄

被　　告　楊尚諭

　　曾美珍

受 告 知

訴 訟 人　國泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃調貴

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積79.22平方公尺土地及同段189建號面積共157.53平方公尺建物(門牌同鎮府洋北街6號，含1樓屋後鐵皮屋及4樓鐵皮屋等增建部分)，應予變價分割，所得價金按如附表所示兩造應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告楊尚諭、曾美珍所有坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積79.22平方公尺土地（下稱系爭491地號土地）及同段189建號建物面積共157.53平方公尺（門牌同鎮府洋北街6號，含1樓屋後鐵皮屋及4樓鐵皮屋等增建部分，下稱系爭建物）之所有權應有部分合計2/3及7/12，共同為國泰人壽保險股份有限公司設定本金最高限額新臺幣288萬元之抵押權，國泰人壽保險股份有限公司經告知訴訟而未參加，依民法第824條之1第2項第3款規定，其抵押權應移存於被告楊尚諭、曾美珍分得之部分。又被告均未於言詞辯論期日到場，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、原告主張：系爭土地及建物均為兩造所共有，應有部分各如附表所示。又系爭土地及建物依使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地及建物。關於系爭土地及建物之分割方法，因系爭建物現由訴外人楊尚昀(即被告楊尚諭之兄弟，被告曾美珍之子)居住，而伊係經拍賣取得系爭土地及建物所有權應有部分，與被告及楊尚昀無親屬關係，倘依原應有部分比例受分配系爭土地及建物，並無意義，故應以變價分割，經由拍賣取得較高之價金，對各共有人較為有利等情，並聲明：兩造共有系爭土地及建物，准予分割。被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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；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。民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。及共有物之分割，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。查原告經由強制執行程序拍定取得系爭土地(都市計畫建築用地)及建物之所有權應有部分，而與被告共有系爭土地及建物，應有部分各如附表所示等情，有土地登記謄本、

地籍圖謄本及本院111年2月23日屏院惠民執壬110司執字第37794號不動產權利移轉證書在卷可稽(見本院卷第49、50頁、第65至73頁)，並經本院調閱111年度司執字第17272號卷宗核對無訛。又系爭土地及建物依使用目的並無不能分割之情形，被告亦未到場或以書狀爭執兩造有以契約訂有不分割之期限，則原告提起本件訴訟，請求裁判分割系爭土地及建物，於法即無不合，應予准許。

㈡經查，系爭建物坐落在系爭土地上，為4層樓鋼筋混凝土建物，其4樓為頂樓加蓋之增建部分，東側設有大門面臨同鎮府洋北街，西側則有1層樓增建部分並設有後門。系爭土地及建物附近約300公尺內，有全家便利商店、全聯超市及診所，周遭公路往來車輛不少，生活機能及交通尚屬便利。又系爭建物經按門鈴及向內呼喊，均無人應門，惟自屋外觀察，系爭房屋現有人居住使用等情，有前開土地登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、國土測繪圖資服務雲網站翻拍照片及現場照片在卷可稽(見本院卷第75頁、第133至143頁)，復經本院到場勘驗屬實，製有勘驗測量筆錄附卷足憑(見本院卷第127至129頁)。又系爭建物登記面積共157.53平方公尺，另有1樓屋後鐵皮屋及4樓鐵皮屋等增建部分，其增建部分欠缺構造上及使用上之獨立性，倘以原物分割方式為分割，勢將損及系爭土地及建物經濟上之利用價值，並導致兩造分得之土地面積過於狹小而不利使用，殊非妥適。本院審酌系爭土地及建物以原物分割方式分割顯有困難，且原告並無取得系爭土地及建物之意，被告又未到場或以書狀表示意見等情，因認將系爭土地及建物予以變價分割，由兩造各按應有部分比例分配價金，並由其等各依系爭土地及建物應有部分合計之價值負擔訴訟費用，應屬公平適當。

四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　官　薛全晉

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　王鏡瑜

附表：

編號	共有人	應有部分比例（均坐落屏東縣潮州鎮榮田段）		訴訟費用負擔比例
		491地號土地	189建號建物（門牌屏東縣○○鎮○○○街00號，含1樓屋後鐵皮屋及4樓鐵皮屋等增建部分）	
1	楊尚諭	1/3	5/12	35/100
2	曾美珍	1/3	1/6	30/100
3	揚富開發有限公司	1/3	5/12	35/100