

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第258號

原告 紘達開發有限公司

法定代理人 曾昱銓

訴訟代理人 曾桂雄

被告 王羅金英

王佳隆

王麗純

王麗華

兼上列四人

訴訟代理人 王佳榮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月9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地號土地及其地上83建號建物，應予合併變賣，所得價金由兩造按每人應有部分6分之1分配之。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000地號面積74.23平方公尺土地（下稱系爭土地）及其地上83建號建物（下稱系爭建物），均為兩造所共有，每人應有部分各為6分之1。系爭土地及建物原為被告及王佳富所共有，嗣後王佳富所有應有部分各6分之1，經本院111年度司執字第55677號民事執行事件查封、拍賣，由原告於民國112年4月11日得標拍定，並於同年10月13日領得不動產權利移轉證書。又系爭土地及建物目前為兩造所共有，每人之應有部分均為6分之1，且依其使用目的並無不能分割之情事，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法不能協議決定，依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，原告得請求合併分割系爭

01 土地及建物。關於分割之方法，原告主張採變價分割方式，
02 將系爭土地及建物合併變賣，所得價金由兩造按原應有部分
03 比例分配之等語。並聲明：兩造共有系爭土地及建物，准予
04 合併分割。

05 二、被告則陳稱：系爭建物1樓之房間，目前由被告王佳榮等人
06 之姑姑王貴美居住使用，2樓部分由王佳富與其子王彥傑居
07 住使用，3樓部分由被告王佳榮居住使用，至於1樓之廚房與
08 客廳，則由上開數人共同使用。王貴美已在系爭建物居住長
09 達40餘年，其與被告王佳榮2人均未婚亦無子女，倘系爭土
10 地及建物因分割而變賣，並淪為他人所有，被告王佳榮及王
11 貴美將無房屋可供居住，故被告均不同意分割系爭土地及建
12 物。關於分割之方法，系爭建物有前門及後門可供出入，
13 2、3樓則須經由1樓之樓梯方可進出，不宜分割，原告可搬
14 進系爭建物一同居住等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
17 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
18 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
19 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
20 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
21 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
22 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
23 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
24 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
25 各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
26 有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1項、
27 第2項及第5項分別定有明文。經查，系爭土地及建物為兩造
28 所共有，每人之應有部分均為6分之1，且依其使用目的並無
29 不能分割之情事，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，
30 惟其分割之方法不能協議決定等事實，為兩造所不爭執，並
31 有土地及建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第99至105

頁），揆諸前揭規定，原告請求裁判合併分割系爭土地及建物，於法自無不合，應予准許。被告雖辯稱：系爭建物尚有人居住，倘予變賣，將致被告王佳榮及其姑姑王貴美流離失所，故不得分割云云，惟查，被告前開抗辯，並非針對系爭土地及建物依其使用目的或法令有何不能分割之情事為指摘，則自難為對其等有利之認定，其等此一抗辯，洵無足採。

(二)按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固享有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。簡言之，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（最高法院90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。是以，裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。

(三)經查，系爭土地乃都市計畫住宅區用地，系爭建物為鋼筋混凝土造3層樓房之事實，有土地及建物登記謄本在卷可參（見本院卷第99至105頁），並經調閱本院111年度司執字第55677號民事執行事件卷宗查明屬實。又系爭建物坐落於系爭土地上，僅有1樓之出入口，不適於原物分割，且兩造均不願以金錢補償之方式，以取得系爭土地及建物全部，被告復表示其等無資力以金錢補償原告，本院審酌系爭土地及建物使用上之一體性暨其經濟價值等情事，因認將系爭土地及建物予以合併變價分割，由兩造按每人應有部分6分之1分配價金，應屬公平適當，爰依此方法合併分割系爭土地及建物如主文第1項所示。

01 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
02 5條第1項本文。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 14 日

04 民事第二庭 審判長法官 涂春生

05 法官 薛全晉

06 法官 高世軒

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 14 日

13 書記官 潘豐益