

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度屏簡字第22號

原告 環承建設有限公司

法定代理人 吳定邦

訴訟代理人 李品薇

被告 林運和

訴訟代理人 莊瑞霖

被告 林蓁蓁

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金依附表二所示兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告林蓁蓁經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（面積97平方公尺，下稱系爭土地）及屏東縣○○鄉○○段00○號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號，面積111.14平方公尺，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），應有部分比例如附表二所示，系爭土地並無依物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，因兩造就分割方法無法獲得協議，爰依民法第823條、第824條之規定訴請分割，又系爭房地如以原物分割方法，將無法達到原來之使用目的，就請求就系爭房地准予變價分割等語，並聲明：兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

01 三、被告則以：

02 (一)被告林運和部分：伊希望能向原告購買其應有部分，且依目
03 前居住在如附表一編號二所示之房屋內，如以變價分割方式
04 分割系爭房地，伊不知道要住在哪裡，故不同意原告主張之
05 變價分割方法等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 (二)被告林蓁蓁未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯
07 或陳述。

08 四、得心證之理由：

09 (一)按各共有人除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，
10 或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；分
11 割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求命為
12 分配。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
13 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、824
14 條第2項、第4項分別定有明文。且分割共有物訴訟，屬於形
15 成判決性質，當事人所提之分割方案，均不生拘束法院之效
16 力。

17 (二)經查，系爭房地為原告、被告林運和、林蓁蓁分別共有，應
18 有部分如附表二「應有部分比例」欄所示等情，有系爭房地
19 登記公務用謄本謄本為證（本院卷第107至110頁），是此部
20 分事實堪以認定。又系爭土地上現有民國70年3月間建築完
21 成之加強磚造建物，該土地之分割，應受建築基地法定空地
22 分割辦法之限制等節，有屏東縣里○地○○○○○○○○000○0
23 ○00○○里地○○○000000000000號函可憑（本院卷地105
24 頁），且並無依法令或因使用目的不能分割之情形，且共有
25 人間亦無不為分割之協議，而原告主張應予分割，經到庭之
26 被告林運和拒絕，被告林蓁蓁經本院合法通知則未到庭或提
27 出書狀陳述意見，堪認兩造迄未達成分割協議。從而，原告
28 依據上開規定，請求分割系爭土地，於法尚無不合，應予准
29 許。

30 (三)又按共有人對於共有物之分割不能協議決定，法院得因任何
31 共有人之請求，以原物分配於各共有人或部分共有人，於原

01 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人
02 為民法第824條所明定。是分割共有物究以原物分割或變價
03 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
04 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
05 共有人主張分割方法之拘束。經查：

06 1.系爭房屋為加強磚造2層建物，總面積為111.14平方公尺，
07 每層面積分別為40.74、55.57平方公尺及騎樓14.83平方公
08 尺，有建物登記公務用謄本存卷可考（本院卷第107頁），
09 倘以原物分割，各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必
10 須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共
11 有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共
12 有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化。又共有人
13 間僅被告林運和設籍於上開房屋等節，有戶籍謄本存卷可查
14 （本院卷第41頁），而原告與被告林運和、林蓁蓁互不相
15 識，難期原告與其等同住於上開房屋；至兩造共有土地部分
16 僅97平方公尺，有土地登記公務用謄本存卷可考（本院卷第
17 109至110頁），如採原物分割，恐有畸零地、袋地產生，有
18 害土地經濟價值，凡此均徵兩造共有系爭房地於原物分割顯
19 有困難，不適於原物分割之方法。

20 2.另若將系爭房地原物分配予部分共有人，則受分配之共
21 有人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其
22 應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於
23 金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以
24 金錢補償其他共有人，故兼採分割及金錢補償之分割方式亦
25 未必妥適。反觀如採行變賣分割之方式，在自由市場競爭
26 下，將使不動產之市場價值極大化，對於兩造而言，顯較有
27 利。且民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受
28 人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人
29 以上願優先承買者，以抽籤定之」，核其立法理由，乃共有
30 物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之
31 權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投

資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。

五、綜上所述，本院審酌系爭房地住家用建物型態、土地使用情形、經濟效益、共有人之利益及意願，認分割方法以變價分配屬最適當之分割方法，爰判決兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按附表二即兩造應有部分之比例分配。

六、末按因共有物分割、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。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，兩造係因如何分割無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，亦為伸張或防衛權利所必要，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由敗訴之一造負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩造按如附表二所示之原應有部分比例負擔，始符公允。又本件訴訟依其性質，不適合為假執行之宣告，故不為假執行之宣告，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

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 2 月 24 日

附表一：

編號	不動產名稱	面積
1	屏東縣○○鄉○○段000 地號土地	97平方公尺
2	屏東縣○○鄉○○段00○號建物 (門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路00號)	111.14平方公尺

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	璟承建設有限公司	1/4
2	林運和	1/2
3	林蓁蓁	1/4