

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

113年度屏簡字第663號

原告 朱祐宗  
訴訟代理人 洪海峰律師  
複代理人 林盟仁律師  
黃翎芳律師  
被告 邱泓偉

邱承佑

黃蕎伶

訴訟代理人 陳怡融律師  
吳軒宇律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告朱祐宗及被告邱泓偉、邱承佑、黃蕎伶共有坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地所有權，應予變價分割，所得價金依附表一比例分配。
- 二、原告朱祐宗及被告邱泓偉、邱承佑共有門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路00000號未辦建物所有權第一次登記建物之事實上處分權，應予變價分割，所得價金依附表二比例分配。
- 三、訴訟費用依附表三之比例負擔。

事實及理由

- 一、本件被告邱泓偉、邱承佑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：緣坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地所有權為原告朱祐宗及被告邱泓偉、邱承佑、黃蕎伶所共有，應有部分各1/4，其上門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路00000號

01 未辦建物所有權第一次登記建物之事實上處分權，為原告朱  
02 祐宗及被告邱泓偉、邱承佑所共有兩造所共有，應有部分各  
03 1/3，兩造並無因使用目的不能分割之情形，亦無不得分割  
04 之約定，然兩造無法達成協議分割，為此起訴請求裁判分割  
05 等語。並聲明：請求判決分割。

06 三、被告方面：

07 (一)被告邱泓偉、邱承佑未於言詞辯論期日到場，依之前到場所  
08 為之陳述略以：希望向原告買回等語。聲明：請求駁回原告  
09 之訴。

10 (二)被告黃蕎伶則以希望向原告買回等語。聲明：請求駁回原告  
11 之訴。

12 四、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
13 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
14 者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法  
15 行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
17 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有  
18 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。  
19 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
20 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
21 以價金分配於各共有人。」此民法第823條第1項、第824條  
22 第1、2項分別定有明文。次按分割共有物之訴，係就有共有  
23 關係之共有物，以消滅共有關係為目的，予以分割，使共有  
24 人就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟，屬於形成  
25 判決，法院依民法第824條之規定，決定共有物之分割方法  
26 時，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟  
27 效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公  
28 平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘  
29 束。經查：

30 (一)系爭土地（使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用  
31 地）所有權為原告朱祐宗及被告邱泓偉、邱承佑、黃蕎伶所

01 共有，應有部分各1/4，系爭未辦建物所有權第一次登記建  
02 物之事實上處分權，為原告朱祐宗及被告邱泓偉、邱承佑所  
03 共有兩造所共有，應有部分各1/3乙情，有卷存土地登記第  
04 三類謄本、房屋稅籍紀錄表可稽（見本院卷第19-21、23、3  
05 9-41頁）。

06 (二)又系爭土地所有權及建物事實上處分權，依其使用目的既無  
07 不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，  
08 復無法協議分割（見本院卷第107頁原告陳報狀），則原告  
09 請求裁判分割系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權，自  
10 應准許。

11 (三)系爭土地呈東西向略呈長方形，西側為屏東縣高樹鄉中正  
12 路，系爭建物除西側直接臨接上開中正路外，後方一樓另有一  
13 小門可對外通行至中正路，而系爭建物2、3樓，則無獨立  
14 之出入口等情，業據本院會同原告及被告黃蕎伶勘驗屬實，  
15 製有勘驗筆錄、現場照片在卷可證（見本院卷第151-165  
16 頁）；又系爭建物依上開房屋稅籍紀錄表，可知占用系爭土  
17 地面積約為53平方公尺，扣除系爭建物占用面積後，系爭土  
18 地僅餘14.8平方公尺（ $67.80\text{m}^2 - 53\text{m}^2 = 14.8\text{m}^2$ ），面積過  
19 小，無法供作建築居住使用，而有原物分配顯有困難之情  
20 形。又系爭建物僅西側或自後方小門出入，連接中正路，系  
21 爭建物2、3樓，則無獨立之出入口，使用上具有不可分性，  
22 亦有依原物分配顯有困難之情形，故本院認為系爭土地所有  
23 權及系爭建物事實上處分權，應以變價分割，較能發揮系爭  
24 土地及系爭建物整體經濟利用價值，屬最適當之分割方案，  
25 變賣系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權後，所得價金  
26 由兩造分別按附表一系爭土地所有權應有部分比例及附表二  
27 系爭建物事實上處分權之應有部分比例分配，爰判決如主文  
28 第1、2項所示。

29 五、另按「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分  
30 割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或  
31 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。．．前項但書

01 情形，於以價金分配．．者，準用第八百八十一條第一項、  
02 第二項．．規定。」此民法第824條之1第2、3項定有明文。  
03 本件系爭土地應有部分3/4之抵押權人即中華民國之管理人  
04 內政部國土管理署之訴訟代理人到庭表示對於系爭土地分割  
05 沒有意見等語（見本院卷第198頁），應認同意系爭土地分  
06 割，賜依上開規定，系爭抵押權，即依上開規定處理之，附  
07 此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物事件，性質上並無  
09 訟爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而  
10 本院審酌上開訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，顯失公平，  
11 爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按如附表三所示比  
12 例負擔，爰判決如主文第2項所示。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
14 屏東簡易庭 法 官 曾吉雄

15 正本係照原本作成。

16 如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其  
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書  
18 狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
21 書記官 鄭美雀

22 附表一：系爭土地所有權應有部分比例

所有權人	應有部分
朱祐宗	1/4
邱泓偉	1/4
邱承佑	1/4
黃蕎伶	1/4

24 附表一：系爭建物事實上處分權應有部分比例

事實上處分權人	應有部分
朱祐宗	1/3

(續上頁)

01

邱泓偉	1/3
邱承佑	1/3

02

附表三：訴訟費用負擔比例

03

所有權人	應有部分
朱祐宗	29/100
邱泓偉	29/100
邱承佑	29/100
黃蕎伶	13/100