

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第777號

原告 李曉華

訴訟代理人 俞培培

被告 洪振福

0000000000000000

洪國泰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有屏東縣○○市○○段0000地號土地應予變價分割，
變價所得之價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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：坐落屏東縣○○市○○段0000地號土地為兩造共
有，應有部分分別如附表所示。系爭土地並無因物之使用目
的不能分割或約定不為分割之情事，且兩造無法達成分割協
議，爰依民法第823條第1項請求准予以變價分割之方式分割
等語，並聲明：系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按
應有部分比例分配。

三、被告均未曾於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀作何聲明
或陳述。

四、得心證之理由：

(一)按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議
決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分
配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、
第824條第2項自明。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部

01 分各如附表「應有部分」欄所示等情，有系爭土地之登記謄
02 本及地籍圖謄本在卷可稽（見本院卷第6至8頁）；又兩造均
03 未陳稱系爭土地有何因物之使用目的不能分割之情形，亦未
04 訂有不分割協議，本院復查無依法不能分割之情形，且迄言
05 詞辯論終結時止，兩造對系爭土地之分割仍未能達成協議，
06 則原告訴請裁判分割系爭土地，依法自屬有據。

07 (二)按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配
08 價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人
09 主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參
10 照）。但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
11 及全體共有人之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字
12 第1756號判決意旨參照）。經查，系爭土地僅有166.65平方
13 公尺，如按應有部分比例原物分割，各共有人分得之土地面
14 積勢必甚為狹小，有礙經濟效用，並損及系爭土地完整性，
15 造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，是原物
16 分割顯有困難。本院斟酌前述系爭土地之使用現狀、若採
17 「原物分割」原則將造成經濟效用減損，且「事實上」無法
18 利用。因此，法律許可分割方法，其能將系爭土地變賣，以
19 所得價金分配予共有人，經由市場行情決定系爭土地之價
20 值，不僅可避免兩造對系爭土地目前客觀市價之疑慮，亦可
21 保持系爭土地之完整利用及經濟效用，且將來執行法院依變
22 價分割判決拍賣系爭土地時，若原告或被告對系爭土地已作
23 使用規劃或有特殊感情，則其非不得與其他共有人磋商買
24 受，或參酌民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買
25 受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二
26 人以上願優先承買者，以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序
27 中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使
28 「優先承買權」來買受而擁有系爭土地全部所有權。如此，
29 不僅使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值，保持系土地之
30 完整利用性，對兩造均屬有利；且兩造於執行法院拍賣時，
31 亦均有公平應買或承買而得以買受系爭土地之機會。則在雙

方經由拍賣程序取得系爭土地之機會係為均等之情況下，對兩造而言實屬公平。是以，本院認將系爭土地予以變價分割，所得價金由兩造依附表各當事人之「應有部分比例」欄所示之比例分配，較為公平妥適。

五、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，為有理由。本院審酌系爭土地之使用現況、整體利用之經濟效益、各共有人之利益及兩造之意願等一切情狀，認以原物分配顯有困難，應以變價分割為適當，爰判決如主文第一項所示之分割方法。

六、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應由兩造依如附表所示應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
屏東簡易庭 法 官 藍家慶

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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 113 年 12 月 5 日
書記官 張彩霞

附表：

編號	共有人	應有部分比例即 訴訟費用分擔比例
1	李曉華	4分之1
2	洪振福	4分之1
3	洪國泰	2分之1