臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏簡字第181號

原　　告　陳小萍
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　程耀樑律師
被　　告　吳國峯
　　吳國寶
　　吳金鳳
　　吳金菊
000000000000000000
　　張正珍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之不動產，應予合併變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表三所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告吳國寶、張正珍經合法通知，均無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）及其上屏東縣○○鄉○○段000○號建物即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000○00號房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示，倘以原物分割，其使用目的無法細分，基於系爭房地之整體性，亦無從就建物為樓層上分割，故無

法以上開方法分割系爭房地，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項、第5項等規定，請求合併變價分割系爭房地，以價金分配於各共有人，應最符合兩造利益，亦最為公平。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告方面：

㈠被告吳國峯、吳金鳳、吳金菊均表示同意變價分割等語。

㈡被告吳國寶、張正珍均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房地為兩造所共有，且無不能分割之情事，亦無不為分割之約定等事實，業據提出建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本為證（見本院卷第25至31頁），且為被告吳國峯、吳金鳳、吳金菊所不爭執，依本院調查結果，堪信為真實。

㈡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；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，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。所謂原物分配顯有困難，係指共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等情形，而為適當之分割。經查，系爭房地為兩造所共有，又兩造對於系爭房地並無約定不為分割，亦無依法令或物之使用目不能分割之情形，復未能協議分割，是原告請求裁判分割，自屬有據。考量系爭房屋總面積為185.59平方公尺，有前揭建物登記第一類謄本可佐（見本院卷第29頁），如以原物分割予兩造，則各共有人按應有部分所分得之面積極小，且必須劃分一定區域維持共有或約定他部分作為出入之用，而影響系爭得有效使用之面積，且日後任一共有人如欲出售

其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭房地完整性，無法發揮經濟上之利用價值；而系爭土地為系房屋之基地，性質上亦無從為原物分配，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。若將系爭房地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。審酌原告及被告吳國峯、吳金鳳、吳金菊均已表明同意變價分割，未到庭之被告吳國寶、張正珍亦未必有資力以金錢補償其他共有人，苟分得之人日後無資力補償他共有人，將使法律關係趨於複雜，無法達成消滅共有關係或使共有關係單純化之目的，是系爭房地採原物分割顯有困難。反之，如採變價分割方式，共有人可透過出賣方式將系爭房地出售，俾以提高系爭房地之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭房地之完整，增進系爭房地之使用利益，除能符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有利。再者，如係經由變價方式分割，兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，是本院斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、利用價值、經濟效用及全體共有人利益等，認系爭房地採變價分割，變賣所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配，為最適當之分割方法。

四、綜上所述，原告依依民法第823條第1項前段、第824條第2項、第5項等規定，請求將系爭房地合併變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，洵屬有據，應予准許。

五、末按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝

負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造所有權應有部分之比例，由兩造按如附表三所示負擔比例負擔，較為公允，併予敘明。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　21　　日

屏東簡易庭　法　官 李宛臻

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　　115　　年　　4　　月　　21　　日

書記官 張彩霞

附表一：

編號	不動產
1	屏東縣○○鄉○○段000○0地號土地
2	屏東縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000○00號房屋）

附表二：

編號	所有權人	應有部分比例
1	吳國峯	5分之1
2	吳國寶	5分之1
3	吳金鳳	5分之1
4	吳金菊	5分之1
5	張正珍	50分之9
6	陳小萍	50分之1

附表三：

編號	所有權人	訴訟費用負擔比例
1	吳國峯	5分之1
2	吳國寶	5分之1
3	吳金鳳	5分之1
4	吳金菊	5分之1
5	張正珍	50分之9
6	陳小萍	50分之1