

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第671號

原告 吳美菱

被告 龔永明

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○市○○段0000地號、面積107.3平方公尺土地，及其上同段709建號房屋（含附屬建物、增建部分），分歸原告單獨取得。

二、原告應補償被告新臺幣898,000元。

三、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告龔永明經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告主張：坐落雲林縣○○市○○段0000地號、面積107.3平方公尺土地（下稱系爭土地），及其上同段709建號房屋（門牌號碼：雲林縣○○市○○里○○0000號，含附屬建物、增建部分，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱為系爭房地），為兩造所共有，兩造就系爭房地之應有部分比例詳如附表所示。系爭房地迄今仍保持共有，而兩造間並未定有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，又系爭建物為透天房屋，房屋多年未有人居住，原告既取得土地持分4分之3，建物持分2分之1，原告有意取得系爭房地之全部加以利用，為免訴訟程序之浪費，毋須再經變價拍賣，原告願以前於本院112年度司執字第26611號案件所拍定之價格，作為找補給被告之金額，且原告所拍定之價格均高於該案件就系爭房地之鑑價價格。另原告願意單獨負擔全部之訴

01 訟費用。爰依民法第823條、第824條規定提起本訴等語，並
02 聲明：如主文所示。

03 二、被告龔永明未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
04 明或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房地為
09 兩造所共有，系爭房地之共有人及其應有部分之比例詳如附
10 表所示，且共有人間並無不分割之約定，亦無因法令或使用
11 目的不能分割之情形，而被告未於現場勘驗、調解程序及言
12 詞辯論等期日到場，顯然系爭房地無法以協議之方式分割。
13 又系爭房地之共有人間既無訂立不分割之協議，依法令或使
14 用目的亦非不能分割，則原告以兩造不能協議分割，起訴請
15 求裁判分割系爭房地，洵屬有據，應予准許。

16 (二)定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主
17 張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。有鑑於共有物之性
18 質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多
19 樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有三：

20 1.以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有
21 困難者，得將原物分配於部分共有人。2.變賣共有物以價金
22 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
23 分變賣，以價金分配於各共有人。3.以原物為分配時，如共
24 有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是
25 法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效
26 益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟
27 效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及
28 實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號
29 判決意旨參照）。

30 (三)經查，系爭土地西側鄰同段1197地號為4.1公尺寬道路（含
31 溝渠），東鄰同段1210地號土地（現況為道路），系爭建物

01 為RC造2樓半建築，系爭建物前方（即西側）有RC造牌樓及
02 鐵捲門、鐵門。系爭建物內部格局同本院卷第183至185頁之
03 1、2、3樓平面圖甲棟所示，系爭建物西側為正門，東側後
04 陽台有一小門可通往同段1210地號之道路，系爭建物僅有一
05 樓梯，主要均以西側大門進出等情，業經本院至現場勘驗明
06 確，有勘驗筆錄、現場照片、系爭土地之國土測繪圖資服務
07 雲地圖及空照圖等附卷可憑（本院卷第262、269至278
08 頁），是系爭房地之占有使用現況及臨路交通情形等事實，
09 堪以認定。

10 (四)本院審酌系爭房地目前荒廢無人使用等情，有現場照片在卷
11 可稽（本院卷第273至278頁），堪認目前系爭房地為無人使
12 用之狀態，而原告已表達願意取得系爭房地之全部，並加以
13 利用之意願，反之，被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提
14 出書狀為任何聲明或陳述，顯然對於系爭房地漠不關心，而
15 有繼續荒廢系爭房地之高度可能，不利於系爭房地之經濟效
16 用。且系爭建物僅有單一之樓梯，又系爭建物坐落在系爭土
17 地上，系爭房地面積不大，無從再為實體分割。本院考量上
18 情，認將系爭房地分歸原告單獨取得，應得以發揮系爭房地
19 最大使用價值，是為兼顧共有人之意願、土地及建物整體之
20 利用價值，及兩造間共有價值平等均衡原則，本院認為系爭
21 房地應以原物分割方式，將系爭房地分歸原告取得，而由原
22 告補償被告之分割方法分割，較為適當，爰判決分割系爭房
23 地如主文第一項所示。

24 (五)又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
25 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
26 有明文。系爭房地應以原物分割方式，將系爭房地分歸原告
27 取得，而由原告補償被告之分割方法分割，較為適當，已如
28 前述，則依前開規定，自應由原告以金錢補償被告。而原告
29 前以拍賣取得原共有人龔永森之系爭房地持分，原告所拍定
30 之價格為建物（含附屬建物、增建部分）應有部分2分之1、
31 金額492,000元；土地應有部分4分之1、金額406,000元，拍

01 定金額均高於該案中長信不動產估價師聯合事務所之鑑定價
02 格等情，有本院113年4月25日雲院仕112司執壬字第26611號
03 權利移轉證書影本、長信不動產估價師聯合事務所112年10
04 月30日南雲估字第11200178號函及檢送之不動產估價報告書
05 （本院卷第19、43至73頁）在卷可憑，並經本院調閱本院11
06 2年度司執字第26611號卷核閱無訛，堪認原告所拍定之價
07 格，符合市場交易行情，故原告表示願以其所拍定之相同價
08 格，購買被告就系爭建物（含附屬建物、增建部分）2分之1
09 之持分、購買被告就系爭土地4分之1之持分，應屬適當可
10 採。是就金錢補償部分，爰依民法第824條第3項規定，判決
11 如主文第二項所示。

12 四、訴訟費用之負擔：因共有物分割、經界或其他性質上類似之
13 事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得
14 酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條
15 之1定有明文。本件為請求分割共有物之訴訟，系爭房地之
16 共有人均隨時得以訴請求分割，而系爭房地之分割於共有人
17 全體均有利益，惟本件原告陳明其願意負擔全部訴訟費用，
18 有言詞辯論筆錄在卷可稽（本院卷第373頁），基於處分權
19 主義，應予准許，爰依原告之請求，由其負擔本件訴訟費
20 用，附此說明。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
22 民事第二庭 法 官 黃偉銘

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 附表：

土地/建物	雲林縣○○市○○ 段0000地號土地	同段709建號房屋
共有人	權利範圍	權利範圍
吳美菱	3/4	1/2

(續上頁)

01

龔永明	1/4	1/2
-----	-----	-----