臺灣臺東地方法院民事簡易判決

108年度東簡字第352號

原　　告　公信力企業有限公司
法定代理人　林整宏
被　　告　吳佳銘
　　吳佳聖
　　吳佳鴻

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告經合法通知，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條所列各款情形，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：伊向本院民事執行處標買如附表所示臺東縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼臺東縣○○鎮○○里○○00號之未辦保存登記建物（即附件臺東縣關山地政事務所107年8月14日107年建測字第000000號建物測量成果圖A、B、C所示磚造蓋鐵皮住宅、鐵皮造倉庫、鐵皮造涼棚，以下合稱系爭建物）應有部分1/4，並辦理所有權移轉登記，伊與被告均為系爭土地及系爭建物之共有人。而系爭土地及建物並無不能分割之限制，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且共有人間亦未有不分割期限之約定，而系爭建物各棟面積均不大，又各僅有1扇出入門，如採原物分割，顯有困難，伊與被告3人協商分割未果，為系爭土地及建物之有效利用，及各共有人均有優先價購機會之公平原則，爰依民法規定請求變價分割等語。並聲明：如

主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第1、2、5項分別定有明文。又按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方法，法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束。亦即法院應斟酌具體情形，如各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、當事人之意見等，本於公平經濟原則，依民法第824條規定為適當之分配。

㈡查原告經拍賣取得系爭土地及建物應有部分1/4，與被告3人同為系爭土地及建物之共有人等情，有本院107年度司執字第6613號不動產權利移轉證明書、系爭不動產之所有權狀、土地及建物登記第一類謄本、地籍圖謄本等在卷可按（見本院卷第4至5頁、第36頁、第63至65頁）。就原告主張系爭土地及建物無不能分割之約定，且共有人間無法協議分割部分，被告3人已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀就此部分為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪信原告主張為真實

，本院即採為判決之基礎。

㈢再查，系爭建物中之磚造蓋鐵皮住宅（下稱系爭房屋），對外僅單一出入口，另鐵皮造倉庫、涼棚則為系爭房屋之附屬建物，在經濟上難以脫離系爭房屋單獨使用之事實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片、測量成果圖、公務電話紀錄等在卷可按（見本院卷第74至82頁、第104至105頁、第111頁）。故如兩造各自分得系爭房屋之一部，則均須利用該房屋唯一之出入口進出，須在該建物內劃出在分割後供兩造共同使用之房間、區域、門廳或走道空間等，且兩造就該房間、區域、門廳或走道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人單獨所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能各自使用、收益分得部分，此舉非但減少系爭房屋所得使用之空間，且徒增法律關係複雜化，及增加兩造就系爭房屋使用上之不便，減損系爭房屋之經濟價值，明顯有原物分割之困難；而系爭房屋所附屬之鐵皮造倉庫、涼棚，在經濟上既難以脫離系爭房屋單獨使用，自無與系爭房屋分離而分由兩造各自取得之實益。從而，本件如能變價分割，將可使如系爭土地及建物之產權歸於一致，有利其使用及處分，除得維護系爭土地及建物之完整性，避免降低其固有之經濟利用價值外，且系爭土地及建物併同經公開拍賣程序，第三人及兩造皆可應買，藉良性公平競價之結果，兩造能分配之金額可能因而增加，難謂顯不利兩造。再者，變賣系爭土地及建物方式非僅限於聲請法院拍賣，亦得經兩造合意委託變賣，依市場行情決定價值，變賣後分配價金，且縱執行法院所拍賣之金額可能較低，然兩造仍得即時應買或行使優先承買權。綜上，本院斟酌系爭土地及建物之客觀情狀、經濟價值、原告之意願，及被告屢經本院通知均未到庭或到場履勘等一切情狀，認為本件採變價分割方式，方能兼顧兩造之利益，並維護系爭土地及建物之經濟價值，是原告所主張之方式，應屬允當可採。

四、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第1、2、5項之規

定，起訴請求分割兩造共有之系爭不動產，為有理由，應准予分割；至分割方法則應以變賣分割之方式為宜，所得價金由兩造按應有部分比例分配。爰判決如主文第1項所示。

五、末按共有物分割之事件涉訟，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。又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，是則，分割共有物之訴，既係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，係固有必要共同訴訟，原告、被告間本可互換地位。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，且兩造所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於兩造而言，並無勝負之問題。從而，本件原告形式上固獲勝訴之判決，然若由被告負擔訴訟費用顯失公平，茲審酌兩造就系爭土地及建物應有部分之比例、分配情形等，認應由兩造按其應有部分之比例分擔訴訟費用，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

臺東簡易庭　法　官　李立青

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。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　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　劉雅文

附表

一、土地：
臺東縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地（面積224.28平方公尺）
二、建物：
門牌號碼：臺東縣○○鎮○○里○○00號之未辦保存登記建物

（續上頁）

（即附件臺東縣關山地政事務所107年8月14日107年建測字第001770號建物測量成果圖A、B、C所示磚造蓋鐵皮住宅、鐵皮造倉庫、鐵皮造涼棚，合計面積189.25平方公尺）			
編號	姓　名	應有部分	備　　註
1	吳佳銘	1/4	
2	吳佳聖	1/4	
3	吳佳鴻	1/4	
4	公信力企業有限公司	1/4	