臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第778號

原　　告　涂逸凡
被　　告　黃珠愛
　　黃珠琴
兼上列一人
法定代理人　黃珠好

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年6 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示之不動產應予變價，所得價金由兩造按每人應有部分比例各4 分之1 分配。

訴訟費用由兩造每人各負擔4 分之1 。

事實及理由

一、本件被告黃珠琴於訴訟繫屬中之民國109 年12月21日經本院家事庭以109 年度監宣字第248 號裁定受監護宣告，並選任被告黃珠好為其監護人，有上開裁定在卷足稽（見本院卷第153 至156 頁），被告黃珠好具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：坐落屏東縣○○鎮○○段○○○ ○號面積7.58平方公尺、187 地號面積80.46 平方公尺土地（都市計畫住宅區用地，以下合稱系爭土地）及同段90建號建物（門牌號○○鎮○○路○○○ 號，下稱系爭建物，與系爭土地以下合稱系爭不動產），均為兩造所共有，應有部分各為4 分之1 。系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，爰提起本件訴訟，請求裁判分割系爭不動產。關於系爭不動產之分割方法，伊主張以變價方式為分割等語，並聲明：兩造共有系爭不動產，予以分割。

三、被告黃珠琴、黃珠好以：其等同意按變價方式分割系爭不動產，所得價金由各共有人按應有部分比例受分配等語，並均聲明：同意分割。被告黃珠愛則以：系爭不動產為被告之父

黃錦龍所遺，現由伊與胞弟黃有得、黃有得之子黃國明共同居住使用，倘將系爭不動產予以分割，將導致伊、黃有得、黃國明流離失所，伊希望維持現狀，不同意分割系爭不動產等語置辯。

四、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；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，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查系爭不動產均為兩造所共有，應有部分各為4分之1，有土地及建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第21至29頁）。又系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，為兩造所不爭執，則原告提起本件訴訟，請求裁判分割系爭不動產，於法即無不合。

五、本件之爭點為：系爭不動產應如何分割，方為公平適當？茲論述如下：

、按法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用決之，而不受當事人主張之拘束。經查，系爭建物坐落於系爭土地，為2層樓加強磚造房屋，前方臨屏東縣○○鎮○○路，往西○○○鎮○○路，往東○○○鎮○○街；系爭建物1、2樓均增建鐵皮雨遮，2樓屋頂增建鐵皮屋，2樓及增建鐵皮屋均無獨立出入口，僅能經由1樓大門進出；系爭不動產現由被告黃珠愛與黃有得、黃國明居住使用等情，有現場照片附卷足參（見本院卷第87頁），復經本院會同屏東縣潮州地政事務所測量員到場勘驗屬實，製有勘驗筆錄在卷可憑（見

本院卷第125至139頁），堪認屬實。

、系爭建物1樓（含騎樓）、2樓之登記面積各為55.2平方公尺，1、2樓增建鐵皮雨遮之面積各為8平方公尺、4平方公尺，增建鐵皮屋之面積則為55.2平方公尺，約使用系爭土地面積百分之72，2樓及增建鐵皮屋復均欠缺構造上及使用上之獨立性，倘以原物分割方式為分割，勢將損及系爭不動產經濟上之利用價值，並導致兩造分得之土地面積過於狹小而不利於建築使用，殊非妥適。本院審酌系爭不動產以原物分配於各共有人顯有困難，且原告並無受分配系爭不動產全部之意，被告黃珠愛亦無意願取得系爭不動產，再以金錢補償其他共有人（見本院卷第188頁），及被告黃珠琴、黃珠好均同意以變價方式分割系爭不動產等情，因認將系爭不動產予以變價分割，由兩造按應有部分比例分配價金，應屬公平適當，爰據此分割系爭不動產如主文第1項所示。至被告黃珠愛雖執前詞置辯，惟系爭不動產予以變價分割後，是否仍得由其繼續使用，乃另一問題，要非本院裁判分割時所應審酌之事項，併予敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　13　　日

民事第二庭　　法　官　林婕妤

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20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20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　　110　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　王鏡瑜

附表：

編號	種類	地號、建號	應有部分	備　註
1	土地	屏東縣○○鎮○○段186 地號（面積7.58平方公尺）	原告均為：1/4 被告黃珠愛均為：1/4 被告黃珠琴均為：1/4 被告黃珠好均為：1/4	
2	土地	屏東縣○○鎮○○段187 地號（面積80.46 平方公尺）		
3	建物	屏東縣○○鎮○○段○○○號（門牌號○○鎮○○路369號）		