臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第710號

原　　告　紘達開發有限公司
法定代理人　曾淑琴
訴訟代理人　曾桂雄
被　　告　吳金卉
訴訟代理人　林佩珊
被　　告　吳金英

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111 年1 月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落屏東縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地及同段二○九建號建物（門牌號碼：屏東縣屏東市大洲十一之七號），准予變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

事　實　及　理　由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1項定有明文。本件原告起訴請求分割坐落屏東縣○○○○○段000000000000地號土地及其上同段209 建號房屋（門牌屏東縣屏東市大洲11-7號，下分稱系爭1883-5、1883-6土地、系爭建物，合稱系爭不動產），並列共有人即吳金卉、吳金英、吳陳濰、吳金花為被告，嗣因吳陳濰、吳金花於訴訟繫屬中將其應有部分各1/5 贈與被告吳金英，已非本件共有人，故原告於本案言詞辯論前具狀撤回對吳陳濰、吳金花之訴（見本院卷第71頁），依前開規定，應生撤回之效力，先此敘明。

二、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分各為原告1/5 、被告吳金卉1/5 、被告吳金英3/5 。系爭土地依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，惟其分割之方法迄不能協議決定，原告自得依法請求裁

判分割系爭不動產。又系爭建物為3層加強磚造樓房，僅單一出入口，性質上無法為原物分割，被告雖於系爭不動產強制執行拍賣程序中主張優先承買權，卻未於期限中繳款，顯見被告無意願或無資力購買，故不宜將系爭不動產全部分配於兩造其中一方，請求以變價方式分割較符雙方權益等語，並聲明：系爭土地准予分割。

三、被告則以：

（一）吳金英：系爭不動產現仍由伊母親居住使用，伊本來希望連同原告及被告吳金英的持分一塊買下，但被告吳金卉不肯賣，既然談不攏，原告主張變價分割伊沒意見等語。

（二）吳金卉：我們沒有要出售持分，如果原告願意以新臺幣（下同）70萬元出售持分，我們也可以買，但原告說這個價格他們只賣被告吳金英，就只能變價分割了等語。

四、本院之判斷：

（一）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。經查，系爭不動產為兩造所共有，原告、被告吳金卉應有部分均1/5，被告吳金輩應有部分3/5，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，惟其分割之方法迄不能協議決定等情，為兩造所不爭執，則原告請求判決分割系爭不動產，於法即屬有據。

（二）查本件原告經拍賣取得系爭不動產應有部分1/5，前經通知其他共有人協議分割未果。而系爭建物興建在系爭1883

-5土地上，系爭1883-6土地上亦有增建之3層鐵皮屋，建物幾乎使用全部土地，現供被告之母親居住使用等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、契稅繳款書、現場照片、權利移轉證書、存證信函等件在卷可稽，從而，系爭建物不宜為原物分割，系爭2筆土地之上既有建物存在，若得消滅共有關係，使物權歸於單一，或減少其共有人數，較有利於系爭不動產之一體利用並消滅糾紛，本院審酌上情，兼衡兩造之意願及利益，因認系爭不動產之分割方法，以變價分割為當，爰據此分割系爭不動產如主文第1項所示。

五、結論：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　　111　　年　　1　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　楊境碩

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　　111　　年　　1　　月　　27　　日

書記官　洪敏芳