

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第387號

原告 富熙資產管理有限公司
法定代理人 廖怡雅
訴訟代理人 洪介宇
被告 盧棋翔
盧枝清
盧金連
盧麗華
玉嘉投資有限公司

上一人

法定代理人 許茂億

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段○○○○段00000000地號、面積79平方公尺土地及同段699建號、門牌號碼為彰化縣○○市○○路○○○號建物含如附圖所示之增建部分應予變價分割，所得價金由兩造各分得6分之1。

訴訟費用新台幣壹萬參仟伍佰肆拾元由兩造各負擔6分之1。

事實及理由

一、本件被告受合法通知均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

（一）緣坐落彰化縣○○市○○○段○○○○段00000000地號、面積79平方公尺土地及同段699建號（門牌號碼：彰化縣彰化市○○路○○○號，含增建部分）建物，為兩造所共有，應有部分各為6分之1，惟兩造就系爭土地及建物之分割無法達成協議，復無依使用目的不能分割之情形，亦未訂有不分割之契約，依法自得訴請分割；而系爭房地雖為三層樓房，目前作為住宅使用，惟僅有單一出入口，單層面

01 積並非甚為寬闊，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，
02 則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，將造成日後
03 使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，且為
04 保持系爭房地之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價
05 值，爰依民法第824條第2項第2款規定請求以變賣共有物
06 之方式分割系爭房地。並聲明如主文所示。

07 (二) 系爭建物於本院108年度司執字第30598號執行時，已履勘
08 並會同地政機關測量其增建建物，編定一臨時建號9018建
09 號，並定拍賣底價，而強制執行程序開始後至今，系爭建
10 物並無再有增建之情事。

11 三、被告方面：

12 (一) 被告玉嘉投資有限公司未於言詞辯論期日到場，據其以書
13 狀表示：同意原告所提以變價分割之方式分割共有物。

14 (二) 其餘被告未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀表示意見
15 。

16 四、得心證之理由

17 (一) 本件原告主張系爭土地及建物為兩造所共有，應有部分各
18 為6分之1，如附圖所示之部分為系爭建物之增建部分，兩
19 造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的而不能分
20 割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其提出土地登
21 記謄本、系爭土地及建物之照片等件為證，並經本院調閱
22 本院108年度司執字第30598號清償債務強制執行事件卷核
23 對無訛，且為曾具狀表示意見之被告玉嘉投資有限公司所
24 不爭執，其餘被告經合法通知未到場亦未提出書狀陳述，
25 堪信為真實。則原告請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

26 (二) 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
27 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
28 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
29 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
30 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
31 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或

01 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
02 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配
03 者，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原
04 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
05 物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規定
06 之。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例
07 及、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效
08 用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之
09 利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考
10 量，以定一適當公允之方法為分割。

11 (三) 經查，系爭土地及建物為位於彰化市之土地連同房屋一棟
12 之，該建物並有如附圖所示之增建部分，而系爭建物僅有一
13 個出入口乙情，據原告提出系爭建物之外觀照片附卷可稽
14 (見本院卷第21頁)，核系爭建物僅有一個出入口，若採
15 原物分割，分割之各部分無法獨立使用，並不宜原物分割
16 之，又系爭土地既為系爭建物之基地，即需配合建物之使用
17 情形，始能發揮其土地之利用效益，是建物既不適宜以原
18 物分割予兩造，則系爭土地亦然，又原告及被告玉嘉投資
19 有限公司均同意變價分割，其餘被告則未表示意見，本院
20 審酌若將系爭土地及建物如以變價方式分割，將土地及建
21 物所有權歸於一人，能妥善為利用，對兩造均無不公平之
22 處，且符合社會經濟效益，堪稱適當。爰諭知系爭土地及
23 建物之分割方法如主文第一項所示。

24 五、本件分割共有物事件，如由敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公
25 平，爰命勝訴之原告負擔部分訴訟費用，亦即各依兩造應有
26 部分之比例負擔。

27 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
28 段、第80條之1，判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 6 月 12 日
30 民事第一庭法官 謝仁棠

31 以上正本係照原本作成。

01 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 6 月 12 日

04 書記官 陳文新