臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第194號

原　　告　李衍志即李忠嶽之遺產管理人
被　　告　李順發
訴訟代理人　李彩寧
被　　告　李士鈺
　　李俊德
　　李昭寬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年7 月27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，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由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、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表所示之不動產（下稱附表編號1 土地為系爭土地、附表編號2 建物為系爭房屋，合稱系爭房地），應有部分如附表所示。兩造對系爭房地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，惟無法達成分割之協議。又因兩造人數眾多，如採原物分配之方式分割系爭房地，將使法律關係複雜化，不利於系爭房地使用，並有害於經濟價值，故應將系爭房地變價，所得價金按如附表所示應有部分之比例分配予各共有人，始符合全體共有人之利益等語，並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告方面：

㈠被告李順發則以：是否同意分割及分割方案為何再行具狀，然未提出書狀作任何聲明或陳述。

㈡被告李士鈺、李俊德、李昭寬均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

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，民法第823 條第1 項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。查系爭房地為兩造所共有，兩造既未定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，則原告依據上開規定，訴請分割系爭房地，洵屬有據，應予准許。

㈡次按共有物之分割，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。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，民法第824 條第1 項、第2 項第1 款前段、第2 款前段分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年度台上字第271 號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地略成五邊形，東側臨寬約20米之臺南市○○區○○路，往西可通往學甲市區、西側臨寬約20米之臺南市○○區○○路，往北可通往學甲市區、往南則通往佳里市區，系爭房屋為加強磚造二層樓房屋，現為被告李順發及其配偶居住使用，1 樓分隔為左右二部分，均得單獨進出，A1是閒置狀態等情，有現場照片、土地登記謄本及本院勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第69頁至第71頁、第87頁、第91頁至第97頁、第126 頁至第131 頁）。

2.依系爭房地之現況，如以原物分割予兩造，兩造均須利用一樓兩旁大門進出，造成日後使用之不便，更不利於處分，難以實現系爭房屋經濟上之利用價值。是本院審酌被告於本件審理中，未到庭陳述或以書狀爭執原告所提分割方案之妥適性，併考量系爭房地目前使用情形、使用目的與經濟效益，及分割後之價值等情，認系爭房地顯難以原物為分割，故原告請求變價分割之方案，應可採用。

3.綜上所述，本院審酌系爭房地整體利用之效益及共有人公平原則等一切情狀，認原告主張變價分割系爭房地，應屬公允可採，爰判決分割如主文第1項所示。

四、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭房地應有部分之比例，判決訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　10　　日

民事第三庭　　法　　官　王鍾湄

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日內向本院提出上訴狀。

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　　8　　月　　10　　日

書　記　官　曾怡嘉

【附表】

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍（應有部分比例）	使用分區
	縣市◯	鄉鎮市區◯	段	地號			
1	臺南市	學甲區	東陽	1112	146.10	李忠嶽：8 分之1 被告李順發：4 分之1 被告李士鈺：4 分之1 被告李俊德：4 分之1 被告李昭寬：8 分之1	商業區

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積 合計	權利範圍（應有部分比例）
2	285	臺南市學甲區東陽段1112地號 --- 臺南市學甲區華宗路378 號	加強磚造2 層、住商用	一層：52.22 二層：147.86 騎樓：85.10 合計：285.18	李忠嶽：8 分之1 被告李順發：4 分之1 被告李士鈺：4 分之1 被告李俊德：4 分之1 被告李昭寬：8 分之1