

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第308號

01
02
03 原 告 嚴錦霞
04 林子恩
05 共 同
06 訴訟代理人 楊玉珍律師
07 複 代理人 黃文進律師
08 黃俊榮律師
09 被 告 林淑貞
10 林淑娟
11 0000000000000000
12 林昭安

13 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月21日言詞
14 辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 兩造共有如附表一所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩
17 造按附表一「權利範圍」欄所示之比例分配。

18 訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
19 擔。

20 事實及理由

21 一、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
22 見，於該訴訟繫屬中，得為參加；訴訟之結果，於第三人有
23 法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結
24 前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；
25 應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受
26 影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存
27 於抵押人或出質人所分得之部分，分別於民事訴訟法第58條
28 第1項、第67條之1第1項及民法第824條之1第2項第3款定有
29 明文。合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）為
30 本件訴請分割如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）之抵
31 押權人，經原告聲請本院以113年9月9日彰院毓彰民真113彰

01 簡字第308號函（見本院卷第183頁）告知訴訟，合庫銀行於
02 民國113年9月11日收受（見本院卷第185頁），而迄至本院
03 言詞辯論終結，未參加訴訟，若判決確定，自生前揭法律效
04 果。

05 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
06 法第386條所列各款情事，爰依民事訴訟法第433條之3規
07 定，依職權由原告一造辯論而為判決。

08 三、原告主張：

09 系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表一「權利範圍」欄
10 所示，且未定有不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割
11 之情形，兩造迄今無法達成分割之協議，爰依民法第824條
12 第2項規定，訴請裁判分割系爭不動產。復附表一編號1所示
13 不動產（下稱系爭土地）面積為59平方公尺，其上有附表一
14 編號2所示不動產（下稱系爭建物）坐落，系爭建物為RC磚
15 造建物，主要用途為供住家用，僅有單一出入口，使用上具
16 有不可分性，如採原物分割，各共有人將無法利用所分得之
17 建物，甚至減損系爭建物之應有經濟價值及各共有人之利
18 益。為使系爭不動產發揮最大經濟效益，主張變價分割系爭
19 不動產，方能使各共有人利益最大化，況共有人仍可透過價
20 購或行使優先承買權方式取得系爭不動產等語，並聲明：如
21 主文第1項所示。

22 四、被告未於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未提出其他書狀供
23 本院審酌。

24 五、本院之判斷：

25 (一)原告主張兩造共有系爭不動產，應有部分如附表一「權利範
26 圍」欄所示等情，業據其提出系爭土地之土地登記第三類謄
27 本及系爭建物之建物登記第三類謄本（見本院卷第129至135
28 頁）附卷可稽，且被告於相當時期受合法通知，未於言詞辯
29 論期日到場表示意見並爭執，亦未提出書狀對於前揭事實加
30 以否認，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第1及3項規
31 定，視同自認，堪信原告前揭主張為真實。

01 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能
02 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
03 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
04 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
05 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
06 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
07 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
08 人，分別於民法第824條第1及2項定有明文。

09 (三)系爭土地面積59平方公尺，其上有系爭建物存在，各共有人
10 間就系爭土地及系爭建物之應有部分均相同，若將系爭土地
11 及建物依原應有部分比例，以原物分配予共有人，考量土地
12 面積不大，且其上又有單一出入口之系爭建物，實無法為有
13 效利用，顯然對於土地及建物之使用及交易不當，故逕予原
14 物分配，自非妥適。復本院參酌被告對於分割方法未表示任
15 何意見，則以變價分割且所得價金由兩造按附表一「權利範
16 圍」欄所示比例分配，洵屬適當。

17 六、據上論結，原告訴請裁判變價分割系爭不動產，由兩造按附
18 表一「權利範圍」欄所示比例分配，為有理由，應予准許。

19 七、本件事證業臻明確，原告其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
20 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
21 一論列。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

24 彰化簡易庭 法 官 林 彥 宇

25 附表一：

不動產標的								
編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	建號	性質	面積 (m ²)	權利範圍
1	彰化縣	彰化市	南郭段 南郭小段	10之29		土地	59	林淑貞
								林淑娟
								林昭安
								嚴錦霞
								林子恩
							林淑貞	

(續上頁)

01

2					2526	建物		林淑娟	各4分之1
								林昭安	
								嚴錦霞	各8分之1
								林子恩	

備註：
1.編號2所示建物：門牌號碼為彰化縣○○市○○路0段000巷0號。
2.編號2所示建物之範圍包含附圖（即彰化縣彰化地政事務所113年6月4日彰土測字第1279號土地複丈成果圖）編號A1至A3所示之增建部分。

02 附表二：

03

編號	當事人	訴訟費用負擔之比例
1	林淑貞	各4分之1
2	林淑娟	
3	林昭安	
4	嚴錦霞	各8分之1
5	林子恩	

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
08 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
09 定）。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

11 書記官 呂雅惠