

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第606號

原告 張思瑤

訴訟代理人 唐敏宸

被告 蔡宗哲

劉麗春

上一人

訴訟代理人 林淳鈞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示建物應予變價分割，所得價金按附表
二「變賣分割價金取得比例」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
負擔。

事實及理由

一、被告蔡宗哲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造
辯論而為判決。

二、原告主張：系爭建物為兩造共有，各共有人應有部分如附表
二應有部分比例欄所示。系爭建物依法並無不能分割之限
制，且亦未訂有不分割期限之契約，亦無物之使用目的而不
能分割之情形，兩造復無法就分割方法達成協議。又系爭建
物僅有一個出入口及一個可上下樓梯之透天住宅，如按各共
有人應有部分比例實體分割，事實上不符經濟效用，如為原
物分割時，將來各共有人取得之建物，將無法自由獨立出入
居住使用，內部水電線路、便測汙水槽亦無法分割使用，使
用居住上也不便，原告主張變價分割，兩造均有依法公平應
買或承買之權利，亦足使系爭建物發揮最高利用價值。爰依
民法第824條第1項、第2項第1款、第2款之規定提起本訴。
並聲明：如主文第1項所示。

01 三、被告意見分述如下：

02 (一)被告蔡宗哲雖未於言詞辯論期日到場，然以書狀表示同意原
03 告之方案等語。

04 (二)被告劉麗春則以：同意原告分割方案等語。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭建物為
09 兩造所共有，應有部分如附表二所示，兩造無不分割之約
10 定，復不能以協議定分割之方法，業據其提出建物登記第一
11 類謄本、使用現況照片、本院第一次拍賣公告等為證，且為
12 被告所不爭執，是認原告此部分之主張為真。

13 (二)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
14 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
15 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
16 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
17 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
18 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
19 於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又分割共有物，
20 究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意
21 願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益
22 等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
23 （最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號
24 判決意旨參照）。

25 (三)查系爭建物為加強磚造之2層樓房，僅有單一門戶可供出
26 入，1樓面積為41.4平方公尺，2樓面積為57平方公尺，騎樓
27 為12平方公尺，此有建物登記第一類謄本在卷可參（本院卷
28 第37頁），足見系爭建物面積並非寬闊，又共有3人，
29 且僅有一獨立出入口，則系爭建物倘依兩造之應有部分比例
30 而為原物分割，各共有人分得面積過小，勢必須另劃出共同
31 使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或

其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭建物之經濟價值，足見系爭建物若以原物分割顯有困難。另若將系爭建物原物分配予兩造其中一人或數人維持共有，則受原物分配者依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然衡兩造就金錢補償方式未取得共識，且未必有資力以金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適。此外，變價分割係以變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，於自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭建物之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭建物，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭建物之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務等情，及審酌系爭建物之使用現狀、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人之利益等一切情狀後，認系爭建物應予變賣，所得價金按附表二所示變賣分割價金取得比例分配予各共有人之分割方法，較貼近系爭建物之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則，並促進物之利用。

(四)綜上所述，本院綜合前情，認系爭建物之分割方法，應以變價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭建物之經濟效用，其所得價金再按附表二所示所示變賣分割價金取得比例分配予各該共有人，爰判決如主文第1項所示。

五、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本院考量系爭建物係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

彰化簡易庭 法 官 黃佩穎

附表一：系爭不動產

編號	基地座落	主要用途、 主要建材及 房屋層數	建物面積(平方公尺)
	系爭建物門牌及建號		樓層面積
1	彰化縣○○鎮○○段000地號	住家用、加強磚造、二層。	總面積：110.40。一層：41.40。二層：57.00。騎樓：12.00。
	彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄00號彰化縣○○鎮○○段000○號		

附表二：

編號	共有人	應有部分 比例	變價分割價金 取得比例	訴訟費用負擔 比例
1	劉麗春	4/5	4/5	4/5
2	蔡宗哲	1/10	1/10	1/10
3	張思瑀	1/10	1/10	1/10

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

書記官 林嘉賢