

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第57號

原告 瑞安企業有限公司

法定代理人 趙振宏

訴訟代理人 林沛彤律師

陳彥蓁律師

被告 張寶美

翁明宏

翁志成

翁銘烈

上列當事人間請求分割共有物事件，在民國112年4月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產，准予變價分割，所得價金由兩造按如附表二應有部分欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二所示訴訟費用負擔欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告經過合法通知，都沒有在言詞辯論期日到場，本件也沒有民事訴訟法第386條各款規定的情形，因此，本院依照原告的聲請，在只有原告一方到場辯論的情形下作成判決。

二、原告主張：

(一)、附表一所示不動產(下分稱本件建物、本件土地，合稱本件房地)為兩造共有，應有部分如附表二所示。兩造沒有不分割的協議，也沒有因物的使用目的不能分割的情形，但是因為共有人無法達成協議分割，所以依照民法第823條第1項前段規定提起本訴，請求裁判分割本件房地。

(二)、因本件建物は透天厝，對外僅有一獨立出入口，無法原物分割，本件土地則為上開建物的基地，亦無從與建物分離單獨為分割。為求各共有人得公平、有效利用本件房地，主張以民法第824條第2項第2款前段之變價分割方式裁判分割本件

01 房地，透過市場自由競爭，使本件房地為價值合理分配，對
02 兩造皆為公平、合理及有利之分割方式，並符合社會經濟利
03 益。

04 (三)、聲明：如主文所示。

05 三、被告答辯：被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出何書狀作
06 何聲明或陳述。

07 四、法院的判斷：

08 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
09 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
10 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
11 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
12 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
13 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
14 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有
15 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
16 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
17 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別有明
18 文規定。

19 (二)、本件原告起訴主張本件房地為兩造所共有，共有人及應有部
20 分如附表二所示，本件房地沒有約定不分割的協議，也無因
21 物的使用目的上不能分割的情形，已經提出土地及建物登記
22 謄本為證（見本院卷第17至23頁），且被告都沒有爭執，可
23 以相信為真實。但是雙方在本院調解不成立，可見兩造間無
24 法就分割方法達成協議，所以原告依照前揭規定，本於本件
25 房地共有人地位訴請裁判分割本件房地，即有依據。

26 (三)、經本院會同雙方及嘉義市地政事務所測量人員至現場履勘，
27 結果為：本件建物為三層樓建物，頂樓有加蓋。本件建物由
28 前方大門出入，廚房後方雖有設置一鐵門，然該鐵門無法對
29 外通行，建物內部有一樓梯可通往樓上，無其他出入通道。
30 本件建物為被告現居住使用等情，有本院民國112年1月6日
31 勘驗筆錄附卷可佐（見本院卷第63至65頁）。

01 (四)、審酌本件建物為透天厝，如果採原物分割的方式，僅有單一
02 出入口，若單獨分給各共有人，會造成日後居住使用上的困
03 難。加上，本件土地是本件建物坐落的基地，性質上無法分
04 離使用，所以，將本件房地原物分割顯非妥適。本件房地既
05 然無法原物分割，那麼將本件房地一同變價拍賣，提高房地
06 的經濟價值，價金分配共有人，對各共有人均屬有利，也不
07 會導致發生土地或房屋細分及無法使用的情形。而且，本件
08 房地如果透過變價方式分割，基於市場自由競爭可使兩造取
09 得符合通常買賣交易水準的變價利益，對於兩造均屬有利。
10 此外，兩造亦得依自己對本件房地的利用情形、在感情上或
11 生活上是否有密不可分的依存關係，暨評估自身資力等各項
12 因素後，自行決定是否參與競標或行使共有人優先承買的權
13 利而得以單獨取得本件房地所有權。所以，採取原告所主張
14 變價分割方式，應當是屬於妥適的分割方法。

15 五、結論，本件房地並沒有因使用目的不得分割或約定不能分割
16 的情事，本院審酌本件房地目前使用現狀、分割後的經濟效
17 用及整體利用價值等一切情狀，認為原告主張的分割分案為
18 適當，因此判決如主文第1項所示。

19 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
22 文。本件雖然准許原告的請求分割本件房地，但是分割方法
23 是法院考量全體共有人的利益，原告既然是共有人，亦同受
24 其利，所以就分割共有物的訴訟費用應該由兩造依附表二
25 「訴訟費用負擔比例」欄所示的比例負擔，比較公平，因此
26 判決如主文第2項所示。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第
28 85條第1項但書。

29 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
30 民事第一庭 法 官 吳芙蓉

31 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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
書記官 李彥廷

附表一：建物及土地標示

編號	分割標的	面積
1	嘉義市○路○段00○00地號土地	54平方公尺
2	嘉義市○路○段00000○號建物(門牌號碼：嘉義市○區○○路00巷00號)	一層：24.99平方公尺 二層：25.66平方公尺 三層：25.66平方公尺 四層：34.77平方公尺 陽台：2.95平方公尺 電梯樓梯間：7.04平方公尺 一層增建雨遮：7.04平方公尺 一層增建廚房：16.82平方公尺 二、三層增建合計：26.40平方公尺

附表二：

編號	共有人姓名	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	張寶美	1/5	1/5
2	翁明宏	1/5	1/5
3	翁志成	1/5	1/5
4	翁銘烈	1/5	1/5
5	瑞安企業有限公司	1/5	1/5