

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第340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

被告 王本泉

王美雲

兼 上一人

訴訟代理人 王淑霞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表所示之土地及建物（下合稱系爭房地）應予變價分割，所得價金由兩造依於各該部分如附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用新臺幣（下同）14,761元由被告王本泉、王美雲、王淑霞各負擔1/4即3,690元，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告均經合法通知未於言詞辯論期日到場，依原告聲請為一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示。系爭房地無因物之使用目的不能分割情形，兩造亦無以契約訂有不分割之期限；但就共有物分割方法兩造無法達成協議，故請求法院判決分割。又系爭房屋為透天厝，對外僅有一獨立出入口，系爭房屋鐵門上貼滿公告，尚無法確認有無人居住。在使用

01 及構造上，無從劃分為均等之獨立空間，是系爭房地在性質
02 上不適宜為原物分割。倘採變價拍賣方式予以分割，基於市
03 場自由競爭可使兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益
04 並將賣得價金平均分配於各共有人，最符合全體共有人利益
05 之分割方式。爰依民法第823條及第824條之規定，請求判決
06 准予變價分割，並將所得之價金依各共有人應有部分比例分
07 配等語，並聲明：如主文所示。

08 二、被告方面：

09 被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
10 或陳述，僅被告王淑霞曾於調解程序陳以目前所知變價價格
11 太低等語。

12 三、本院之判斷：

13 (一)、本件原告主張系爭房地為兩造共有，兩造應有部分如附表所
14 示乙節，有系爭房地土地及建物之登記謄本為證（見本院第
15 15至21頁），自足認為真實。

16 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
17 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
18 在此限。為民法第823條所規定。又共有物之分割，依共有
19 人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決
20 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
21 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
22 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
23 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
24 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
25 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，亦為同法第824
26 條第2項第1款、第2款所明定。

27 (三)、查本件系爭房地並無因物之使用目的不能分割或約定不分割
28 之情事，而兩造就本件共有物分割事宜，前經本院111年度
29 調字第61號行調解程序因部分共有人未到場，無法達成分割
30 協議。則原告依首揭法律規定，請求判決分割系爭共有物，
31 即屬有據。

01 (四)、按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用
02 情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
03 則，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為
04 適當，應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及
05 全體共有人之利益等情形而為適當之分割。查本件系爭房地
06 為一透天厝樓房建築，且僅有一獨立出入口，倘以原物分割
07 分配予兩造，尚須就房屋重新隔間裝潢，水電重新配置，方
08 可能供各共有人於細分後各區分空間居住使用，勢將破壞房
09 屋原結構，並增加甚鉅勞費，故以原物為分割確有困難。是
10 經本院審酌上情，及原告與被告王淑霞均曾表示願以變價方
11 法為分割之情，認將系爭房地併同以變價方式分割，當可保
12 共有物完整不致細分，產權可歸於單純一致，不論日後利用
13 或出售均屬有利；再則經公開拍賣競價結果，可獲致與市價
14 相當的價金，不致有王淑霞所陳價格過低之情，其後再由兩
15 造按應有部分比例分配價金，對兩造均屬公平。況如共有人
16 中有欲保有系爭房地者，亦可參與拍賣競標，或拍定後行使
17 優先承買權買回，於法於情均無不符。故本院認應將系爭房
18 地予以變價分割，可兼顧全體共有人即兩造之公平性，並使
19 系爭房地之經濟效益得以發揮，應屬適當，爰予採用。

20 四、綜上所述，本件應判決命變價分割，併酌定訴訟費用之負擔
21 如主文所示。

22 中 華 民 國 111 年 9 月 23 日

23 臺灣宜蘭地方法院民事庭

24 法 官 張軒豪

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 9 月 23 日

29 書記官 林憶蓉

30 附表：

編號	土地坐落					面積	各共有人應有部分
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	宜蘭縣	員山鄉	新三泰		181	73.39	原告瑞安企業有限公司1/4 被告王本泉1/4 被告王美雲1/4 被告王淑霞1/4
	備考						

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）		各共有人應有部分
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	宜蘭縣○○鄉○○○段000○號	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號	宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷0弄00號	住家用，鋼筋混凝土加強磚造	一層：54.65 二層：54.65 合計：109.30		原告瑞安企業有限公司1/4 被告王本泉1/4 被告王美雲1/4 被告王淑霞1/4
2	宜蘭縣○○鄉○○○段000○號未辦保存登記部分		宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷0弄00號		範圍及面積如110年4月7日宜蘭地政事務所土地複丈成果圖所示即增建第一層18.33平方公尺、第三層58.12平方公尺、陽台(鋼筋混凝土加強磚造)12.02平方公尺		原告瑞安企業有限公司1/4 被告王本泉1/4 被告王美雲1/4 被告王淑霞1/4