

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第235號

原告 康杏蘭

代理人 簡坤山律師

被告 康莊碧娥

康寧馨

兼上一人

訴訟代理人 康寧寧

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○路○段○○○號二樓），應分割如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖所示：(一)編號A1之建物，面積一九五點六五平方公尺（包括a1面積一九五點六一平方公尺及a2面積零點零四平方公尺，以上建物分配包含一樓建蔽面積及二樓、三樓突出物在內）分歸被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨共同取得，應有部分各三分之一。(二)編號B1之建物，面積一零七點九九平方公尺（包括b1面積一零七點三三平方公尺、及b2面積零點六六平方公尺，以上建物分配包含一樓建蔽面積及二樓、三樓突出物在內）分歸原告單獨所有。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由兩造各按如附表所示「訴訟費用負擔之比例」負擔。

事實及理由

壹、程序事項：被告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧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，爰依原告康杏蘭之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告方面：

03 (一)兩造原共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○○00000地號土地，
04 應有部分各為1/2，嗣經本院111年度重訴字第93號民事判決
05 共有土地分割，並經地政機關共有物分割登記為宜蘭縣○○
06 鎮○○段000○○00000地號土地為被告康莊碧娥、康寧馨、康
07 寧寧所共有，宜蘭縣○○鎮○○段00000○○00000地號土地為
08 原告所有，上揭土地上原建有宜蘭縣○○鎮○○段00○號之
09 2層鋼筋混凝土加強磚造房屋（門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○
10 ○路○段000號2樓，下稱系爭建物），建造之初的土地共有人
11 為原告及其弟康振添，當時因為是姊弟關係，所以用合照
12 （即同一張建築執照）方式申請建照，保存登記為1個建
13 號，但實際上本來就是2戶住宅，各有其出入門戶及各有其
14 使用範圍，系爭建物為單1建號，原無法分割為2個建號，惟
15 因建築時本來就是2戶住宅，只因姊弟關係，建築時未區分
16 為2個建號，而僅以持分方式維持共有（即原告持分1/3，被
17 告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧繼承康振添，應有部分各2/
18 9），今因兩造維持共有，影響權利之單獨行使，原告希望
19 被告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧協同辦理共有建物分割登
20 記，均未獲協同。又系爭建物早於民國105年6月6日即經過
21 宜蘭縣政府核准法定空地分割，復於105年8月22日發給法定
22 空地分割證明，原告早於105年即委託建築師向宜蘭縣政府
23 申請「變更建築物使用執照」，亦獲宜蘭縣政府105年6月6
24 日府授建管字第1050003705號函准予變更，惟因康振添亡
25 後，原告與被告康莊碧娥相處不洽，故迄不肯協同辦理（宜
26 蘭縣政府已准予變更，只要被告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧
27 協同辦理登記即可），不得不提起本件訴訟。系爭建物之坐
28 落基地，於105年檢討分割方案時，雙方希望在共有建物東
29 側酌留巷道供兩造通行至海邊，故兩造分配之基地面積即
30 為減少，尤其是原告為了配合已故胞弟康振添之要求，分配
31 面積相對較少，惟於111年提起分割共有物訴訟時，分割方

01 法已有所改變，而改變原因是發現所謂的東側巷道，根本不
02 是道路，只是便宜行事，從鄰地中間穿過而已，職是，兩造
03 改為各以持分面積進行原物分割，造成現有基地面積與105
04 年檢討時不完全相同。以系爭土地為甲建，建蔽率係60%計
05 算，原告建物面積為107.33平方公尺（所需之法定空地面積
06 為178.88平方公尺），而被告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧建
07 物面積為195.61平方公尺（所需之法定空地面積為326.02平
08 方公尺），而兩造於共有物分割後所取得之基地，無論319-
09 2地號或319地號土地，其面積均為342.93平方公尺，均大於
10 系爭建物分割後兩造所需之法定空地面積，故並無不能分割
11 之情形。

12 (二)本件系爭建物所坐落之基地，已於112年12月20日分割登記
13 為單獨所有，若有無法分割之情形，則請求准予將系爭建物
14 變價分割，再以價金分配於兩造，以期解決共有問題。

15 (三)聲明：1.先位訴之聲明：①就兩造共有系爭建物（建物總建
16 坪面積：465.07平方公尺，為住家用之2層鋼筋混凝土加強
17 磚造房屋，建築完成日期為72年1月31日），請求准予判決
18 原物分割，分割方法為：(1)如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複
19 丈成果圖（下稱附圖）所示編號A1之建物，1樓建蔽面積19
20 5.65平方公尺（包括a1面積195.61平方公尺、及a2面積0.04
21 平方公尺）分歸被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨按原有持分
22 比例維持共有（以上建物分配包含1樓建蔽面積及2樓和3樓
23 突出物在內）。(2)如附圖所示編號B1之建物（1樓建蔽面
24 積：107.99平方公尺，包括b1面積107.33平方公尺、及b2面
25 積0.66平方公尺）分歸原告單獨所有（以上建物分配包含1
26 樓建蔽面積及2樓和3樓突出物在內）。②被告應協同原告以
27 第1項之附圖為準，向宜蘭縣宜蘭地政事務所辦理系爭建物
28 「變更建築物使用執照」之分割登記，將系爭建物分割增加
29 1個新建號，成為2個各自獨立門戶之建號。2.備位訴之聲
30 明：就兩造共有系爭建物（建物總建坪面積：465.07平方公
31 尺，為住家用之2層鋼筋混凝土加強磚造房屋，建築完成日

01 期為72年1月31日），請求判決變價分割，並就所得價金依
02 共有持分比例分配。

03 二、被告方面：

04 (一)被告康莊碧娥：如符合現今法規，同意分割為2建號（見本
05 院卷第167頁）。

06 (二)被告康寧馨、康寧寧未提出書狀作何聲明或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
09 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
10 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

11 一、以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配顯
12 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
13 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
14 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
15 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
16 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，
17 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
18 持共有。原告主張系爭建物為兩造共有，應有部分各為如附
19 表應有部分比例所示，業據其提出建物登記第一類謄本為證
20 （見本院卷第55頁至第57頁），兩造就系爭建物並無不為分
21 割之約定等情，復未能達成分割協議之共識，是原告請求分
22 割系爭建物，核與前揭規定相符。

23 (二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
24 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
25 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
26 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
27 素，且不受任何當事人主張之拘束。而分割共有物固不受分
28 管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以
29 維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之
30 一種原則（最高法院29年渝上字第1792號、49年台上字第25
31 69號判例意旨，及69年度台上字第3100號、82年度台上字第

01 1990號判決意旨參照)。又以原物為分配時，因共有人之利
02 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法
03 第824條第4項亦有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為
04 目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之
05 使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共
06 有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新
07 共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院
08 69年台上字第1831號判例、96年度台上字第108號判決意旨
09 參照）。

10 (三)系爭建物雖為同一建號，然興建之初即以2戶之方式，各有
11 獨立之出入門戶，如附圖所示編號A1之建物，面積195.65平
12 方公尺（包括a1面積195.61平方公尺、及a2面積0.04平方公
13 尺），坐落在被告康莊碧娥所有之宜蘭縣○○鎮○○段000
14 地號土地上，目前為被告康莊碧娥、康寧馨、康寧寧使用
15 中，如附圖所示編號B1之建物，面積107.99平方公尺（包括
16 b1面積107.33平方公尺、及b2面積0.66平方公尺），坐落在
17 原告所有之宜蘭縣○○鎮○○段00000地號土地上，目前為
18 原告使用中，有土地登記第一類謄本（見本院卷第35頁、第
19 51頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷第55頁至第57頁）
20 附卷可參，是系爭建物進行原物分割並不會導致土地與建物
21 之所有權人不一致之困擾。又「查案地領有本府105年8月22
22 日府建管字第1050113017號法定空地分割證明。本次依來函
23 所附宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖，擬分割後之土
24 地面積略有差異，經以原證四本府105年6月6日府授建管字
25 第105003705號函核准分戶之各戶面積試算，尚符上開辦法
26 第3條規定」，有宜蘭縣政府1113年9月2日府建管字第11301
27 40505號函附卷可參（見本院卷第175頁至第187頁），是系
28 爭建物尚無何因物之使用目的不能分割之情形，系爭建物以
29 原物分割之方法，應可發揮其建物利用價值。再者，原告主
30 張之分割方案為依照現共有人之使用情形進行分割，如附圖
31 編號A1所示之建物為被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨使用

01 中，如附圖編號A1所示之建物若採原物分割成3份，無法確
02 保分割後之各部分均有獨立出入口及上下樓梯，且既有之管
03 線、電路、排水系統等亦無法滿足分割後個別共有人之使
04 用，參酌被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨為母女關係，並無
05 具狀或到庭表示就如附圖編號A1所示之建物需再分割成3
06 份，就如附圖編號A1所示之建物性質上顯無從為原物分配予
07 被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨各自持有之部分，是原告主
08 張如附圖編號A1所示之建物仍應為被告康莊碧娥、康寧寧、
09 康寧馨維持共有，顯符合被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨之
10 利益，而被告康莊碧娥、康寧寧、康寧馨經合法通知，未於
11 言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，足
12 認原告所主張之分割方案應屬適當且公平之分割方案。因
13 之，依原告所主張之分割方案，即能使系爭建物達至最佳經
14 濟效用，並有利於全體共有人，且屬公平合理，本院認系爭
15 建物以附圖所示之方式分割，洵為適當。

16 (四)又查「二、按『以登記之建物申辦分割，以分割處已有定著
17 可為分割之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申
18 辦建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號
19 證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦
20 理』、『申請合併或分割領有使用執照之建築物，應依下列
21 規定循序辦理：(一)向建設處申請變更使用執照。(二)向門牌所
22 在地戶政事務所申請併編或增列門牌。(三)向地政事務所申請
23 建物合併或分割複丈及標示變更登記。共有之建物，分割後
24 共有人應有部分與分割前不同者，應於申請建物分割複丈及
25 標示變更登記前，向財政稅務局申報分割契稅或交換契
26 稅。』分別為地籍測量實施規則第288條及宜蘭縣建物合併
27 分割聯繫作業要點第3點所明定。三、查頭城鎮港口段319、
28 319-2地號土地上，領有宜蘭縣政府核發72年1月31日建局都
29 字第291號使用執照之建築基地，並登記為同段10建號1棟建
30 物，門牌為濱海路一段362巷2號。如兩造同意辦理該建號建
31 物分割登記，應依上開規定檢附分割位置圖書或經法院判決

01 分割之證明文件及縣市主管機關准予分割之證明文件並向門
02 牌所在地戶政事務所申請併編或增編門牌，始得申辦建物分
03 割複丈及標示變更登記，併此說明」，有宜蘭縣宜蘭地政事
04 務所113年9月11日宜地貳字第1130009159號函附卷可參（見
05 本院卷第199頁至第200頁），則原告於被告不會同辦理登記
06 時，既得依前開規定單獨登記，即無訴請判令被告康莊碧
07 娥、康寧寧、康寧馨協同辦理之必要（最高法院84年度台上
08 字第2089號判決意旨參照），故原告另訴請被告康莊碧娥、
09 康寧寧、康寧馨協同原告向宜蘭縣宜蘭地政事務所辦理系爭
10 建物「變更建築物使用執照」之分割登記，難認有據。

11 (五)原告先位聲明之請求，既為有理由，其備位聲明請求，本院
12 即不再予論述及審究，併予敘明。

13 四、綜上所述，本件審酌系爭建物現況、兩造之利益，當事人之
14 意願及各取得部分之經濟效益，基於公平原則，依原告所主
15 張之分割方案予以分割，爰判決如主文第1項所示。

16 五、未按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
17 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
18 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
19 文。又分割共有物之訴訟，係合兩造之必要共同訴訟，原、
20 被告之間本可互換地位，是以本件應由兩造按原應有部分之
21 比例分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核
23 與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
26 宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

27 以上為正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
29 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
30 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
31 繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

03 書記官 陳靜宜

04 附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖

05 附表：

06

編號	共有人	應有部分比例/訴訟費用負擔之比例
1	康杏蘭	3分之1
2	康莊碧娥	9分之2
3	康寧寧	9分之2
4	康寧馨	9分之2