

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度羅簡字第343號

原告 良一有限公司

法定代理人 王寶華

訴訟代理人 梁煜滿

被告 李麗琴

邱悅敬

邱悅嘉

邱上媛

邱秀宜

邱勇傑

同住同上（另案經臺灣臺中地方檢察署
發布執行通緝中）

邱秀貞

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國112年3月31日經
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示土地及建物應予變價分割，所得價金按附表
「權利範圍（應有部分比例）」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「權利範圍（應有部分比例）」欄所示之
比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告民事起訴時訴之聲明為：
兩造共有如附表編號1所示之土地，予以變賣，所得價金由
兩造按應有部分比例分配等語。嗣於言詞辯論時變更聲明
為：兩造共有如附表所示之土地及建物（下合稱系爭不動
產，分則稱系爭土地、系爭建物）應予以變價分割，所得價

01 金由兩造按附表所示「權利範圍（應有部分比例）」分配等
02 情（見本院卷第316頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，
03 合於上開規定，應予准許。

04 二、本件被告李麗琴、邱悅敬、邱悅嘉、邱上媛、邱秀宜、邱勇
05 傑、邱秀貞（下合稱李麗琴7人）經合法通知無正當理由，
06 均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
07 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，兩造之應有部分如附
10 表「權利範圍（應有部分比例）」欄所示，因兩造無法協議
11 分割，且系爭不動產如採原物分割方式平均分配予全體共有
12 人，則共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，依法亦無
13 法各自申請建築，顯無從採原物分割方式辦理分割，故依民
14 法第823條、第824條第2項請求變價分割。並聲明：如主文
15 所示。

16 二、被告李麗琴7人經法院合法通知，未於言詞辯論期日到場，
17 亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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在
21 此限，民法第823條第1項定有明文。查本件原告起訴主張系
22 爭不動產為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表「權利
23 範圍（應有部分比例）」欄所示，且兩造並無訂立不得分割
24 之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，有系爭不動
25 產之土地、建物登記第一類謄本、宜蘭縣羅東地政事務所11
26 1年3月18日111年羅測建字第005000號建物測量成果圖及112
27 年1月18日羅地測字第1120000552號回函（見本院卷第19至2
28 4頁、第319頁、第369頁）附卷可參，堪信屬實，是原告依
29 前揭規定訴請裁判分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

30 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
31 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒

01 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
02 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
03 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
04 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
05 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
06 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又定共有物分
07 割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價
08 格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比
09 值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平(最高法院
10 94年度台上字第1149號裁判意旨參照)。經查，系爭土地
11 上坐落系爭建物，而系爭建物為3層樓建物，第1、2層為鋼
12 筋混凝土加強磚造，第3層為磚牆鐵皮頂，正面外觀雖有2個
13 出入口，惟因無人應門，無法確認內部各區域相通性或使用
14 狀況等情，有勘驗筆錄及現況照片存卷足佐（見本院卷第35
15 1頁至363頁），而系爭土地面積僅62m²，系爭建物辦理保存
16 登記部分之面積為第1、2層面積均各33.6m²，且屬住家用，
17 未辦理保存登記之增建部分，第1層面積50.92m²，第2層面
18 積71.76m²，第3層面積97.78m²，並有附屬建物2層陽台面積
19 6.61m²，第3層陽台面積18.34m²，若依共有人應有部分比例
20 為原物分割，兩造分得面積顯然過小，不符經濟效用，且系
21 爭建物僅2個出入口，原物分割難以使兩造各自取得獨立之
22 門戶出入，有損建物完整性，利用殊屬不便，若強為分割，
23 有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，加以原告係因
24 拍賣取得系爭不動產，兩造並無親屬故舊關係，自不宜共同
25 居住於系爭建物，而系爭土地為系爭建物之基地，自亦不得
26 分割為二而使單一建物跨有二不同土地所有權人，是如以原
27 物分割予兩造，或由兩造共同使用，衡有實際上之困難。況
28 兩造均未表明願受共有物全部之分配，並以金錢補償其他未
29 受分配之共有人。本院認如將系爭不動產變賣，以所得價金
30 分配予共有人，經由市場行情決定系爭不動產之價值，不僅
31 可避免兩造對系爭不動產客觀市價之疑慮，保持系爭不動產

01 之完整利用及經濟效用，基於市場自由競爭，可使兩造取得
02 符合通常買賣交易水準之變價利益，且將來執行法院依變價
03 分割判決拍賣系爭不動產時，兩造仍得依其個人對系爭不動
04 產之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關
05 係，暨評估自身之資力等各項後，自行決定是否參與競標或
06 行使共有人優先承買之權利，兩造均有公平應買或承買而得
07 以買受系爭不動產之機會，而得以單獨取得系爭不動產所有
08 權。如此，不僅使系爭不動產發揮最高經濟上之利用價值，
09 保持完整利用性，對兩造均屬有利。從而，本院參酌系爭不
10 動產之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情
11 狀，認系爭不動產不適宜原物分割，應以變價分割，所得價
12 金按兩造應有部分比例分配，最為妥適。

13 四、綜上所述，原告本於共有人之地位，依民法第823條第1項，
14 訴請將系爭不動產予以變價分割，賣得價金各按兩造應有部
15 分之比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項
16 所示。

17 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
20 文。本院審酌分割共有物事件之分割方法，應由法院裁量適
21 當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故應由兩造共有人
22 依原應有部分比例負擔本件訴訟費用，始為公允。爰酌定本
23 件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。又本件訴訟依其性
24 質，不適合為假執行之宣告，故不為假執行之宣告，併此敘
25 明。

26 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
27 羅東簡易庭 法 官 黃淑芳

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 4 月 28 日

03 書記官 廖文瑜

04 附表：

05

編號	土地標示					面積(m ²)	權利範圍(應有部分比例)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	宜蘭縣	蘇澳鎮	南安段		900	62.00	李麗琴1/20、邱悅敬1/20、邱悅嘉1/20、邱上媛1/20、邱秀宜1/5、邱勇傑1/5、邱秀貞1/5、良一有限公司1/5	
	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(m ²)	附屬建物主要建築材料及用途		
					樓層面積合計			
2	825	宜蘭縣○○鎮○○段000地號	宜蘭縣○○鎮○○巷0號	住家用、2層、鋼筋混凝土造	1層：33.6 2層：33.6 合計：67.2		李麗琴1/20、邱悅敬1/20、邱悅嘉1/20、邱上媛1/20、邱秀宜1/5、邱勇傑1/5、邱秀貞1/5、良一有限公司1/5	
3	暫編1805	宜蘭縣○○鎮○○段000○○000地號	同上	1、2層：RC加強磚造 3層：鐵皮屋層、鐵皮屋	1層：50.92 2層：71.76 3層：97.78 合計：220.46	第2層陽台：6.61 第3層陽台：18.34	李麗琴1/20、邱悅敬1/20、邱悅嘉1/20、邱上媛1/20、邱秀宜1/5、邱勇傑1/5、邱秀貞1/5、良一有限公司1/5	未辦保存登記(如宜蘭縣羅東地政事務所111年3月18日之111年羅測建字第005000號建物測量成果圖)，部分跨建於同段390、898、899地號土地