臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第752號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　方正

被　　告　劉勤英

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國110年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地及苗栗縣○○鄉○○○段00○號即門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○0○00號（含增建部分）建物應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上之苗栗縣○○鄉○○○段00○號即門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○0○00號（含增建部分）建物（下稱系爭房屋，系爭土地及系爭房屋合稱系爭房地），為兩造所共有，應有部分比例各為二分之一。而系爭房屋為三層加強磚造透天建物，人員進出共有唯一大門，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，房地使用收益上實難達到按樓層分割共有物，原物分配顯有困難，故系爭房地應採變價分割之方式，以符提高共有物利用價值。爰依民法第823 條第1 項、第824 條之規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述。

三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823 條第1 項定有明文。原告主張系爭房地為兩造所共有，各共有人應有部分各為二分之一，系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定等情，業據其提出系爭土地、建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第23至29頁），而被告已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，應堪信為真實。是原告依上開規定，請求裁判分割系爭房地，於法有據。

四、次按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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824 條第1 項、第2 項亦有明文。又法院裁判分割共有物，屬形成判決，可自由裁量定共有物之分割方法，但應兼顧全體共有人之利益，並斟酌各共有人之意願、使用情形、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值，及分割後之經濟效用等情形，依公平原則，而為適當之分配，不受當事人聲明或主張之拘束。經查，系爭房屋坐落於系爭土地上，系爭房屋為水泥磚造之三層樓建物（有增建），僅有一處朝南向之出入口，前方為道路，系爭建物均需自一樓出入口通行等情，有本院勘驗筆錄及現場照片、空照圖、苗栗縣銅鑼地政事務所建物測量成果圖在卷可憑（見本院卷第99至107頁）。本院審酌系爭土地主要供系爭房屋使用，且面積僅有127.93平方公尺，而系爭房屋僅有一樓大門可對外聯絡，如採原物分割方法，因各共有人分得部分均有出入之需求，勢將導致日後

各共有人對1 樓前門使用上之爭執齟齬。而若劃出共同使用之門廳、樓梯或走道空間維持共有，不僅減少各共有人得有效利用之空間，更徒增法律關係之複雜化，無法使各共有人得適當居住生活，亦不利於建物之融通交易，自足減損系爭房地之經濟價值，難認合於全體共有人之利益。另若將系爭房地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人依民法第824 條第3 項規定，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，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，是系爭房地以前開原物分配方法分割，顯有困難。反觀如採變價分割之方法，由買主就系爭房地單獨買受，ㄅ在自由市場競爭下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，實較為有利。況民法第824條第7 項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造中有欲保有所有權者，仍得於變價分配之執行程序中，評估自身之資力，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有權。從而，本院審酌系爭房地之使用情形、經濟效用、共有人之整體利益及兩造均無表示欲單獨取得系爭房地之意願等一切情狀，認系爭房地應以變價分割為可採，爰判決如主文第1 項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，故本院認由被告負擔全部訴訟費

用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1 規定，由兩造依其應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第2 項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　黃思惠

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，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　林翰章

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

附表：各共有人應有部分及訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	應有部分 （即訴訟費用負擔之比例）
1	原告	1/2
2	被告	1/2