

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第107號

原告 台灣不動產法拍資訊有限公司

法定代理人 梁宗豪

訴訟代理人 陳俊良

被告 林佳穎

翁筱帆

林陳麗蘭

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地及其上苗栗縣
○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里0
0鄰○○路0號）及其增建部分（如附圖：苗栗縣通霄地政事務
所民國112年7月14日之複丈成果圖所示）准予變賣，所得價金
由兩造依附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律
上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。
又受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參
加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條亦有明
文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或
公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之
當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當

事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定意旨參照）。本件原告於民國111年10月14日具狀表明受告知人簡銘振為坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地及同段279建號（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○路0號）之最高限額抵押權人，對於系爭不動產之分割有法律上利害關係，本院爰依其聲請依法對簡銘振為訴訟告知，惟簡銘振未提出參加書狀或向本院聲明參加訴訟。

二、被告林佳穎、翁筱帆經合法通知，均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○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上苗栗縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○路0號）及其增建部分（如附圖：苗栗縣通霄地政事務所112年7月14日之複丈成果圖所示）（下稱系爭建物）（合稱系爭不動產），為兩造所共有，系爭土地及系爭建物應有部分均如附表所示。系爭不動產，並無不能分割之限制，亦未定有不分割期限之契約，亦無因物之使用目的而不能分割情事，依民法第823條第1項規定，原告自得隨時請求分割，惟兩造無法為分割協議，爰請求法院裁判分割。因系爭土地面積僅80.88公尺，若由兩造依應有部分比例分割，各人持有面積將過小；系爭建物は僅有一個出入口的舊式透天厝、內部共用一個樓梯，如為原物分割，各共有人取得之部分建物無法自由獨立進出使用，亦不方便日常生活所需（無法共用僅有的衛浴設備或水電管路）。系爭不動產拍賣變價時，兩造均有依相同條件優先承買之權，若經法院執行拍賣，亦有鑑價詢價之程序，可定出

01 合理價格，再依市場競爭原則，若系爭不動產確值高價，應
02 買人競相出價，對未能買得系爭不動產之共有人，亦可獲得
03 分配合理價錢，最符合兩造利益及系爭不動產之經濟效用，
04 故系爭不動產以變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例
05 分配為宜。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定訴請
06 就系爭不動產變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

07 二、被告林陳麗蘭到場表示同意原告之請求，同意變價分割，所
08 得價金按應有部分比例分配等語。被告林佳穎、翁筱帆均未
09 於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

10 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
12 不在此限，民法第823條第1項定有明文。系爭不動產為兩造
13 所共有，起訴時之應有部分如附表所示，系爭不動產並無不
14 能分割之限制，亦無因物之使用目的而不能分割情形，且兩
15 造並未主張訂有不分割協議，兩造無法協議分割，是原告請
16 求分割共有物，即屬有據。

17 四、裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，
18 固應斟酌當事人之聲明、共有物性質、經濟效用及全體共有
19 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理分配，但並不受
20 當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上
21 字第1797號判決意旨參照）；共有物分割之方法，依民法第
22 824條規定，計有原物分割、原物分割併部分變價分割及全
23 部變價分割等方式，本院即應本於自由裁量權為合理、適法
24 之分配。經查，系爭建物於73年11月為第一次登記，距今已
25 近40年，第一次登記時為兩層樓之透天厝（卷第65頁、第19
26 3頁），依附圖所示目前一、二樓均有增建並增建三、四
27 樓，原建物及增建部分均共用一個面向道路之出入口（參卷
28 第187至191頁、第201頁），如為原物分割，各共有人取得
29 之部分建物無法自由獨立進出，不方便日常生活所需，亦難
30 以依應有部分比例分割為各所有權人單獨所有且符合自由出
31 入、煮食、睡眠、曬衣及儲物等生活機能需求。原告及被告

林陳麗蘭均同意變價分割，被告林佳穎及翁筱帆經合法通知均未表示意見，此外，本院另審酌民法第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」，故倘採變價分割，共有人中若對於系爭不動產已作使用規劃或有特殊感情，且有意取得系爭不動產完整所有權者，得於變賣程序參與競標，買回系爭不動產，縱係共有人以外之人得標，兩造仍得以相同條件優先承買，此不僅得以顧及兩造有保有系爭不動產意願者之利益，且變價拍賣係交由市場競價決定系爭不動產價值，而非推論評估之價格，應更具真實性，較能公平兼顧全體共有人之利益，本院自得尊重共有人意願，採取變價分割方式分割系爭不動產。綜上，本院斟酌系爭不動產之型態、面積、使用情形、分割限制、兩造之利益及共有人意願等情形，認系爭不動產以變價分割方式，將變賣所得價金按兩造應有部分比例分配，應為最妥適公允之分割方案，是原告主張變價分割，應屬有據，爰判決如主文第1項所示。

五、分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按附表所示應有部分比例負擔，方為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
苗栗簡易庭 法 官 張淑芬

【附表】

現登記共有人	應有部分比例
台灣不動產法拍資訊有限公司	10/300
林佳穎	90/300
翁筱帆	1/3

(續上頁)

01

林陳麗蘭	1/3
------	-----

02

以上正本係照原本作成。

03

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
04 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

05

中 華 民 國 112 年 11 月 21 日

06

書記官 郭娜羽