

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第427號

原告 李香宜
訴訟代理人 張耀天律師
被告 林怡如

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金按如附表所示兩造應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示各應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於本院言詞辯論期日到場，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。

二、原告主張：坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（面積65平方公尺）及其上同段428建號即門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○街000巷00號建物（建物總面積113.74平方公尺，下合稱系爭不動產）為兩造分別共有（應有部分各為2分之1）。兩造就系爭不動產並無不可分割之約定，亦無不能分割之情事，又系爭建物為2層樓房屋，總面積為113.74平方公尺，僅有單一出入口，如依原物分配，將造成系爭建物內部，須另劃出共同使用之門廳、走道等空間，而該空間須繼續維持共有或約定使用等，此將減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損系爭不動產之經濟價值，故採原物分割實非妥適，為此請求准予變價分割。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求准予將系爭不動產變價分割，所得價金按兩造應有部分之比例分配等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告經合法通知，無正當理由，未於本院言詞辯論期日到

01 場，復未提出任何書狀為何聲明及陳述。

02 四、本院得心證之理由

03 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
04 物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限
05 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造就系
06 爭不動產並無不分割之約定，又無不能分割之事由，兩造
07 無法達成分割協議，故請求裁判分割系爭不動產等情，業
08 據原告提出系爭不動產之土地及建物登記第一類謄本等為
09 證（見本院卷第41頁至第43頁），而被告於相當時期受合
10 法通知，未於言詞辯論期日到庭，復未提出準備書狀對原
11 告上開主張加以爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第28
12 0條第3項及第1項前段規定，視同自認，是本院依調查證
13 據之結果，堪認原告之主張為真正。準此，原告請求本院
14 就系爭不動產為裁判分割，並無不合，應予准許。

15 (二) 次按共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難
16 時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分
17 配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；
18 又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
19 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟
20 原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字
21 第1607號裁判要旨可資參照）。查兩造就系爭土地之應有
22 部分各為2分之1，並有系爭建物坐落其上，兩造就系爭建
23 物之應有部分亦各為2分之1，已如前述，而系爭建物為2
24 層樓房屋，且僅具一對外出入口等情，亦有原告所提現場
25 照片在卷可參（見本院卷81頁至第83頁），是倘若以原物
26 分割，因兩造皆須利用唯一之出入口進出，勢必須另於系
27 爭建物中劃分出分割後可供兩造共同使用之門廳或走道空
28 間，且兩造就上開空間尚須維持一定之法律關係，或維持
29 共有或分歸1人單獨所有而約定供其他分得人使用或其他
30 方式，方能各自使用、收益所分得之部分，此舉非但減少
31 系爭建物所得使用之空間，亦徒使法律關係更趨複雜化，

01 且增加兩造就系爭建物使用上之不便，勢必減損系爭建物
02 之經濟價值；又系爭建物既坐落於系爭土地上，如採原物
03 分割，對於系爭土地之使用，於經濟上亦屬不利益，從
04 而，依上開說明，當認本件如採原物分割，尚非妥適。

05 (三) 復以，原告就系爭不動產既請求本院採取變價分割方式為
06 裁判分割，而系爭不動產確有上開不宜採取原物分配之事
07 由等情，業經本院審認如前，而被告於本件起訴狀繕本送
08 達後，經本院為合法通知，亦未曾到庭表示意見，且未以
09 書狀對於原告主張之上述分割方法表示反對，是本院斟酌
10 系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等
11 一切情狀，認本件宜採變價分割之方式，將系爭不動產一
12 併變價後，再依兩造應有部分之比例（即兩造應有部分各
13 2分之1）平均分配價金，除可保持系爭不動產之完整利用
14 及經濟效用，且透過在自由市場良性公平競價之結果，亦
15 可使系爭不動產之市場價值極大化，使兩造共有人所得分
16 配之金額增加，對共有人而言顯較有利，倘若兩造就系爭
17 不動產具有特殊情感或有其他保有系爭不動產之迫切需
18 要，亦得評估自身之資力等各項以決定是否參與競標或依
19 民法第824條第7項行使優先承買權，以單獨取得系爭不動
20 產之所有權，此與將系爭不動產以原物單獨分配予其中一
21 共有人，再以金錢補償其餘共有人之結果，尚無不同，故
22 本院認系爭不動產之分割方法應採變價分割，顯符於經濟
23 利益，且合於分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理
24 之本旨。

25 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
26 訴請裁判分割系爭不動產，又系爭不動產既有不宜以原物分
27 配為分割方法之事由，而採變價分割方式，以所得價金按兩
28 造之應有部分比例即平均分配予兩造之方式為分割，當較符
29 合兩造之經濟利益，尚稱允當，均如前述，是爰判決如主文
30 第1項所示。

31 六、按分割共有物事件，在性質上並無訟爭性，兩造本可互易其

01 地位，而分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種分割方法
02 得兼顧共有物之經濟效益及兩造利益，不因何造起訴而有不
03 同，故原告請求分割之訴雖有理由，然被告之應訴實因訴訟
04 性質所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，
05 是關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其等權利之比例負
06 擔，方屬事理之平。爰諭知訴訟費用負擔如主文第2項所
07 示，應由兩造按如附表所示各應有部分之比例負擔，當稱公
08 允。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
11 臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭
12 法 官 許惠瑜

13 以上正本係照原本作成。

14 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訴
15 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20
16 日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一
17 併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
19 書記官 劉碧雯

20 附表：

21

編號	不動產		面積 (平方方尺)	權利 範圍	共有人	共有人應有部分及訴訟費用 負擔之比例
1	土地	苗栗縣○○鎮○	65	全部	李香宜	2分之1
		○段000地號			林怡如	2分之1
2	建物	苗栗縣○○鎮○	總面積：113.74 一層面積：47 二層面積：56.87 騎樓：9.87	全部	李香宜	2分之1
		○段000○號 (門牌號碼：苗 栗縣○○鎮○○ 里00鄰○○街00 0巷00號)			林怡如	2分之1