

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第532號

原告 石朝文

訴訟代理人 陳孟彥律師

被告 林麗珠

陳錦星

陳明俊

訴訟代理人 張美珠

被告 陳明樟

陳明峯

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告林麗珠、陳明俊、陳明樟、陳明峯經合法通知，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。

二、原告主張：如附表一所示不動產即門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○街00號之房地（下稱系爭房地）原為債務人即訴外人陳木星之財產（應有部分為4分之1），因陳木星積欠原告借款，經原告聲請拍賣系爭房地以受償，惟因無人應買，原告僅得主張承受，本院民事執行處於民國113年4月11日核發不動產權利移轉證書予原告，並完成所有權登記，兩造之應有部分如附表二所示，系爭房地現仍由其他共有人居住使用中。查系爭房地並無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定，而系爭房地現由部分被告佔有且居住於內，原告本與現住之共有人協商出售或購買應有部分均遭拒絕，原告

01 僅得請求分割系爭房地。因系爭房地之建物原為2層樓之老
02 舊透天厝，後增建3樓部分，只有一獨立出口，倘依兩造應
03 有部分為原物分割，將有損系爭土地及建物使用之完整性，
04 並有破壞原建物結構之虞且無法各自重立門戶，整體利用價
05 值將大有減損，客觀上顯不適當。再斟酌系爭房地係作住家
06 使用，為一般集合住宅，目前交易融通性尚佳，將系爭房地
07 經由公開市場良性公平競價，各共有人能分配之金額即屬實
08 際市場之交易價值，對於共有人亦無不公平之處且可由買受
09 人充足發揮經濟效用，是本件分割方法以變賣系爭房地，再
10 將賣得價金依兩造應有部分比例分配，應較符合兩造最佳利
11 益。爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款規
12 定提起本訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

13 三、被告陳錦星則以：對原告所提房屋照片（卷第151頁）無意
14 見，但其不希望分割等語資為抗辯，並未提出答辯聲明。

15 四、被告林麗珠、陳明俊、陳明樟、陳明峯未於言詞辯論期日到
16 場，亦未提出書狀做何聲明、主張或陳述。但被告陳明俊、
17 陳明樟、陳明峯於調解期日曾到場表示同意變價分割（卷第
18 129頁）。

19 五、本院之判斷：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭房地
23 之地號、建號、面積、門牌號碼，如附表一所示，兩造之應
24 有部分比例如附表二所示，此有本院所核發不動產權利移轉
25 證書、土地及建物登記第一類謄本附卷可憑（卷第25至27
26 頁、第55至61頁）。系爭房地並無因物之使用目的不能分割
27 之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟無法為分割協議等
28 情（卷第17頁、第149頁），有系爭土地及建物登記謄本在
29 卷可稽且為被告所不爭執，堪信為真實。是原告起訴請求裁
30 判分割系爭房地，核無不當，應予准許。

31 (二)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

01 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求命為下
02 列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原
03 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
04 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
05 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
06 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又定共有
07 物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使
08 用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相
09 當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院104年
10 度台上字第139號判決參照）。經查，系爭房地原為2層建
11 物，後增建第3層及部分1、2層，增建部分無獨立出入口，
12 此有本院所核發不動產權利移轉證書、土地及建物登記第一
13 類謄本及系爭房地照片附卷可憑（卷第25至27頁、第55至61
14 頁、第151頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。系爭房地
15 為3層樓連棟式透天住宅，左右均與其他建物相毗鄰且僅有1
16 樓之大門供進出，共有入多達6人，若採原物分割，恐無法
17 使各共有入均有獨立之樓梯及出入口、獨立之衛浴及廚房等
18 住宅應具備之功能，實難以安全且有效利用，不利於發揮土
19 地及建物之經濟價值。若將系爭房地原物分配予部分共有
20 人，則受原物分配者依民法第824條第3項規定，對於未受分
21 配之共有人應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償標準或
22 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
23 人，本件復無共有人表示有意承受系爭房地而以金錢補償其
24 他共有人，足認系爭房地以原物分配方法分割，顯有困難。
25 反之，若將系爭房地變價分割，各共有人如有意願皆可應
26 買，可避免原物分割之不利情形，使其發揮最大經濟效用，
27 且透過變價之良性公平競買程序，各共有人可能分配之金額
28 增加，實更為有利。除被告林麗珠、陳錦星外，其餘被告於
29 調解期日亦均陳明同意變價分割。本院審酌上情，考量系爭
30 房地採變價分割方式，將價金按應有部分比例分配予各共有
31 人，應屬妥適公允，爰判決如主文第1項所示。

01 六、綜上所述，原告起訴請求裁判分割系爭房地，為有理由。本
02 院考量系爭房地之經濟效用、使用情形、共有人之意願及利
03 益均衡等情，爰就系爭房地之分割方法判決如主文第1項所
04 示。

05 七、分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，
06 由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之
07 方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主張之
08 拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用由兩造依附表二所
09 示應有部分比例負擔，應屬適當。爰依民事訴訟法第80條之
10 1、第85條第1項後段規定，諭知如主文第2項所示。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
12 民事第一庭 法 官 張淑芬

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 書記官 郭娜羽

18 附表一：
19

編號	土地或建物	面積（平方公尺）
1	苗栗縣○○鄉○○段000地號土地	133.21
2	苗栗縣○○鄉○○段000○號建物 （門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村 0鄰○○街00號）	一層：69.33 二層：86.09 屋頂突出物：6.69 騎樓：16.77 合計：178.88
3	苗栗縣○○鄉○○段000○號建物 （門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村 0鄰○○街00號）（未辦保存登 記）	一層：47.3 二層：1.72 三層：79.37 合計：128.39

01
02

附表二：

編號	共有人	苗栗縣○○鄉○○段000地號土地之應有部分	苗栗縣○○鄉○○段000○○○○號建物之應有部分
1	石朝文	4分之1	同左
2	林麗珠	4分之1	同左
3	陳錦星	4分之1	同左
4	陳明俊	12分之1	同左
5	陳明樟	12分之1	同左
6	陳明峯	12分之1	同左