

01 臺灣南投地方法院民事判決

02 114年度訴字第560號

03 原 告 杜其明  
04 被 告 蔡仁賀

05 0000000000000000  
06 0000000000000000

07 蔡定昌

08 0000000000000000  
09 蔡曼諺

10 0000000000000000  
11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於114年12月16日言詞  
12 辭論終結，判決如下：

13 **主 文**

14 兩造共有如附表所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造  
15 按附表「應有部分比例」欄所示之比例分配。

16 訴訟費用由兩造按附表所示之「訴訟費用負擔比例」欄所示之比  
17 例分擔。

18 **事實及理由**

19 一、本件被告蔡定昌、蔡曼諺經通知未於言詞辯論期日到場，核  
20 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其  
21 一造辯論而為判決。

22 二、原告方面：

23 (一)兩造共有坐落如附表所示之不動產（土地部分，下稱系爭土  
24 地；建物部分，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動  
25 產），共有人及應有部分比例如附表「應有部分比例」欄所  
26 示。系爭不動產依物之使用目的並無不能分割之情事，共有人就系爭不動產亦未訂有不分割之期限，惟因兩造無法就分  
27 割方法達成協議，爰請求裁判分割。因系爭建物為兩造共  
28 有，倘若採行原物分割不但有現實上之困難，且亦無法維持  
29 原使用目的，是原告請求就系爭不動產准予變價，並按附表  
30 「應有部分比例」欄所示比例分配價金，爰依民法第823條  
31 「

01 第1項、第824條第2項第2款規定，提起本件訴訟。

02 (二)並聲明：如主文第1項所示。

03 三、被告部分：

04 (一)被告蔡仁賀陳稱：對於變價分割沒有意見，但伊覺得原告沒  
05 有來找伊商談，而是直接透過訴訟的方式，讓伊感覺沒有很好，覺得不受尊重。

06 (二)被告蔡定昌、蔡曼諺均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書  
07 狀為任何聲明或陳述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同  
10 自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之  
11 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執  
12 者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項分  
13 別定有明文。查原告主張系爭不動產為兩造共有，各共有人  
14 之應有部分比例如附表「應有部分比例」欄所示，系爭不動  
15 產依物之使用目的並無不能分割之情事，共有人就系爭不動  
16 產亦未訂有不分割之期限，惟兩造迄無法就分割方法達成協  
17 議等情，業經提出兩造戶籍謄本、系爭不動產之建物、土地  
18 登記第一、三類謄本、異動索引、地籍圖謄本、建物、土地  
19 所有權狀、不動產權利移轉證書、調解不成立證明書等件為  
20 證（見本院卷第13頁至第25頁、第61頁至第97頁）。而未到  
21 庭之被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到  
22 場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第  
23 1項規定，應視同自認；且到庭之被告對於原告之主張亦無  
24 爭執，堪認原告之主張為真實。

25 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
26 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。  
27 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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  
28 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
29 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
30  
31

配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第2款前段分別定有明文。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人適當。

(三)經查：

1.系爭土地主要係供系爭建物作為建築基地使用，故系爭土地及系爭建物之所有權人如能一致，方可避免建物與土地所有人不同而衍生拆屋還地之訴訟，於本件分割共有物事件中，自宜一併考量，於分割上做相同之處理。系爭建物為兩造共有，如就應有部分各4分之1比例考量則需分割成4個部分，然系爭建物整體構造單一，殊難按應有部分比例分割成4個部分，同時各部分均可於構造上與使用上均獨立而可另外取得建號，殊難想像。是若強令原物分割，將欠缺獨立使用性，此種分割方式不僅不符合經濟效用，且損及系爭建物之完整性，破壞系爭建物使用現狀，且徒增法律關係複雜，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，堪認本件原物分割顯有困難。

2.本件倘若採變價分割，日後若確定即能利用公開拍賣程序，各共有人及第三人均得應買系爭不動產，除可能促進地上物及所坐落土地之所有權人合一，簡化法律關係，避免爾後可能衍生拆屋還地之糾紛外，且經良性公平競價之結果，亦可增加各共有人所得分配之金額，顯較有利於各共有人。故本件採行變價分割應為合理、妥適之方案，自係可採。

五、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，本院參酌共有物之性質、經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用等情，認系爭房地採變價分割為適當，所得價金按附表所示共有人之「應有部分比例」欄分配，爰判決如主文第1

項所示。

六、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造按分割前原應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第2項所示，由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分擔之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 114 年 12 月 23 日  
民事第一庭 法官 葛耀陽

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 12 月 23 日  
書記官 王慧萍

附表：

土地：南投縣○○鎮○○段00000地號土地（面積142.86平方公尺）

建物：南投縣○○鎮○○段000○號（含增建）；門牌號

碼：南投縣○○鎮○○街000巷0弄00號

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	杜其明	1/4	1/4
2	蔡仁賀	1/4	1/4
3	蔡定昌	1/4	1/4
4	蔡旻諺	1/4	1/4