

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

111年度斗訴字第1號

原告 正茵資產管理顧問有限公司

法定代理人 方正

被告 蔡君寶

蔡配強

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及附表二所示建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表一、附表二所示權利範圍比例分配。
訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下者，或其性質屬民事訴訟法第427條第2項各款之訴訟者，均適用簡易訴訟程序，如標的之金額或價額超過50萬元且不屬上述第427條第2項各款之訴訟者，應適用通常訴訟程序。次按通常訴訟事件誤分為簡易事件者，當事人已為本案之言詞辯論，惟其於為本案之言詞辯論前曾抗辯不應適用簡易程序，或一造始終未於言詞辯論期日到場者，承辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第2條第3款定有明文。經查，本件訴訟標的價額經核定為581,400元，已逾民事訴訟法第427條第1項所定數額，且非屬同條第2項各類事件，本應屬通常訴訟事件卻誤分為簡易事件，因本件被告始終未於言詞辯論期日到場，本院業依上開規定以

01 裁定將本件改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，先予
02 敘明。

03 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核其等均無民
04 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造
05 辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：兩造共有如附表一所示坐落彰化縣○○鎮○○○
08 段000地號土地（下稱系爭土地），及其上如附表二所示未
09 辦保存登記建物即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段000巷0
10 0號建物（下稱系爭建物，與上開土地下合稱系爭不動
11 產），各共有人權利範圍如附表一、附表二所示。兩造無不
12 分割之約定，而依其使用目的復無不能分割之情形，因兩造
13 未能達成分割協議，且系爭建物為三層加強磚造透天建物，
14 結構及交易上均為一體，亦不能與基地分離而單獨存在，易
15 言之，在不動產之使用收益上，不論土地或建物分割顯有困
16 難，並違反土地不細分原則，背離建物使用設計，且破壞建
17 物結構。又依物權篇之立法意旨，皆以發揮物之最大經濟效
18 益為原則，且分割共有物，係以消滅共有關係為目的，絕非
19 分割後肇致共有物經濟效益低落難以使用，爰依民法第823
20 條第1項、第824條第2項之規定，訴請變價分割，以價金分
21 配於各共有人等語。並聲明：如主文第1項所示。

22 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作任何聲明
23 或陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
26 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
27 在此限；本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或
28 共同共有者準用之，民法第823條第1項、第831條分別定有
29 明文。本件系爭房屋為未辦保存登記建物，為兩造所不爭
30 執，又「事實上處分權」，雖非列舉之不動產物權，即「事
31 實上處分權」之本質，雖屬所有權權能之集合，得為讓與之

01 標的，並具有財產權之性質，然其不能與「不動產物權」等
02 同視之，既非「不動產物權」，自無民法第759條「應經登
03 記，始得處分其『物權』」規定適用。再依民法第831條
04 「本節（即民法物權編第四節共有）規定，於所有權以外之
05 財產權，由數人共有或共同共有者準用之」之規定，顯然
06 「所有權」以外之其他財產權，包括所謂之「事實上處分
07 權」，倘係由數人分別共有或共同共有者，當亦得成為法院
08 裁判分割之客體（臺灣高等法院94年度重家上字第19號判
09 決、臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類提案
10 第5號審查意見參照）。查系爭不動產為兩造所共有，權利
11 範圍各如附表一、附表二所示乙節，業經原告提出土地登記
12 第三類謄本（所有權人個人全部）及彰化縣地方稅務局房屋
13 稅籍證明書（原告就系爭建物持分比率為33334/100000）為
14 證，並經本院調閱本院109年度司執字第57809號執行事件卷
15 宗核閱屬實，應可信為實在，又系爭不動產依其使用目的既
16 無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期
17 限，復無法協議分割，而被告經合法通知，既不於言詞辯論
18 期日到場爭執，復不提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴
19 訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自
20 認，則原告請求裁判分割系爭不動產，於法尚無不合，自應
21 准許。

22 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
23 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
24 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各
25 共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物
26 分配於部分共有人；或原物分配顯有困難時，得變賣共有
27 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
28 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條
29 第1、2項定有明文。而分割共有物，究以原物分割或變價分
30 配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
31 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。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。查系爭建物坐落系爭土地，為三層樓透天住宅建築，樓地板面積總計為169.47平方公尺，僅有單一門戶可供出入，此有系爭建物現況相片、本院不動產權利移轉證書在卷可考。爰審酌系爭建物之面積非鉅，共有人共計3人，共有人面積持分均少，且僅有單一出入門戶，若就系爭建物進行原物分割，顯難為建築上或居住之使用，無以增進建物之經濟效用，徒增法律關係複雜化，況如以原物分割後，兩造如再以磚牆區隔，扣除兩造各自分擔之磚牆厚度，兩造所分得之部分寬度更行減少，再參以共有人中僅原告主張以變價方式分割，被告則未就分割方法為任何陳述或聲明，則本院審酌上情後，認透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭不動產之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言，自屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭不動產之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭不動產完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值，故斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認為系爭不動產之分割方法，應以變賣共有物後，以所得價金按兩造之權利範圍比例分配予各共有人之方式，較為適當。原告主張將系爭不動產變價分割，所得價金按附表一、附表二所示權利範圍比例分配，即為可採。

四、綜上所述，系爭不動產既無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，各共有人亦未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求將兩造所共有之系爭不動產變價分割，所得價金按兩造如附表一、附表二所示權利範圍比例分配，尚屬有據，爰判決如主文第1項所示。

五、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。且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告主張之分割方法，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本院參酌兩造就系爭不動產權利範圍之比例，認本件訴訟費用應由兩造按如附表三所示比例負擔較為合理，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法 官 楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

書記官 葉春涼

附表一：

編	土 地 坐 落				面 積	共 有 人	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		

(續上頁)

01

號							
1	彰化縣	二林鎮	北挖仔段	953	59.66	蔡君寶	1/3
						蔡配強	1/3
						正茵資產管理顧問有限公司	1/3

02

附表二：

03

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		共有人	權利範圍
		樓層面積合計		附屬建物主要建築材料及用途			
1	未辦保存登記建物	彰化縣○○鎮○○○段000○○000地號	住家用	地面層：56.65 二層樓：56.65 三層樓：56.17 合計：169.47 （起訴狀誤載面積合計為56.48平方公尺）	陽台：9.01平方公尺、 騎樓：4.27平方公尺	蔡君寶	33333/100000 （起訴狀誤載為1/3）
		彰化縣○○鎮○○里○○路○段000巷00號				蔡配強	33333/100000 （起訴狀誤載為1/3）
						正茵資產管理顧問有限公司	33334/100000 （起訴狀誤載為1/3）
	備考	依本院109年度司執字第57809號執行事件測量結果					

04

附表三：

05

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	蔡君寶	1/3
2	蔡配強	1/3
3	正茵資產管理顧問有限公司	1/3