

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

112年度斗簡字第369號

原告 謝侑恩
訴訟代理人 陳偉捷
胡昇寶律師
被告 莊皓景
吳侑駿
莊美慧
高子軒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按如附表二所示應有部分比例分配之。

二、訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告吳侑駿、莊美慧經合法通知，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，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造按如附表二所示應有部分比例共有，均無因法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，然兩造就分割方法無法達成協議，故請求將系爭不動產變賣，並以價金按應有部分比例分配方式分割等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告莊皓景於本院陳稱：希望能私下跟原告商談價購事宜；被告高子軒則稱：同意變價分割系爭不動產；吳侑駿、莊美慧未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何具體爭執。

四、本院的判斷：

(一)原告訴請裁判分割系爭不動產於法有據：

各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但

01 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
02 此限，民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目的
03 不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所
04 不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。系爭不動產為
05 兩造按如附表二所示應有部分比例共有，有土地及建物登記
06 第一類謄本在卷可稽（見本院卷第33至39頁），堪信為真
07 正。又兩造並無協議不為分割，且系爭不動產亦無因物之使
08 用目的不能分割之情事，而兩造未能就分割方法達成協議。
09 因此原告請求分割系爭不動產於法有據，應予准許。

10 (二)共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但原物分配
11 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法
12 第824條第2項第1款、第2款前段分別定有明文。法院為上述
13 分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、
14 價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。經查，附表
15 一編號2所示建物為加強磚造之2層樓建物，頂樓上有增建，
16 作為住家之用，僅能從1樓大門進出，即2樓及頂樓增建部分
17 均無獨立出入口，若為原物分配，分割後之各部分勢將無獨
18 立對外出入口，原物分配顯無法滿足各該住戶之使用。又如
19 附表一編號1所示土地為上開建物之基地，不宜細分，更不
20 宜與建物分歸不同人取得，故本院認為系爭不動產並不宜以
21 原物分配於各共有人方式為分割。而兩造於本院言詞辯論終
22 結前，均未曾表明以取得全部系爭不動產，再以金錢補償他
23 共有人之方式為分割，可見兩造對於金錢補償之標準並無共
24 識。又原告、高子軒均表明同意變價分割，而吳侑駿、莊美
25 慧未曾表示意見，本院亦無從認其等有取得全部系爭不動
26 產，再以金錢補償他共有人之方式為分割之意思。故本院綜
27 合上述情形，亦認無從將系爭不動產以原物分配於其中一
28 共有人，再以金錢補償之方式為分割。系爭不動產若採取變
29 價分割之方式，可使日後房屋及土地同歸一人所有而為完整
30 之利用，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最
31 低拍賣價格為拍賣之執行情序，經應買人競相出價，自可以公

01 平之價格賣出，共有人亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人
02 人均屬有利。且兩造縱就系爭不動產如具有特殊感情或有其
03 他保有系爭不動產之迫切需要，亦各得依民法第824條第7項
04 之規定行使優先購買權。故本院審酌系爭不動產之使用情
05 形、經濟效用及全體共有人之利益，認本件將系爭不動產全
06 部變賣，將所得價金按附表二所示應有部分比例分配於兩
07 造，應為最符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方
08 法。

09 五、綜上所述，本院斟酌上情，認為將系爭不動產予以變價，將
10 所得按應有部分比例分配給各共有人之分割方法，基於共有
11 物性質、經濟效用，及全體共有人利益及公平性考量，俱屬
12 允當，故判決如主文所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
14 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
15 敘明。

16 七、兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請
17 求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就該
18 部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分割
19 共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第825條規
20 定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負擔保責
21 任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論兩造主張不同之
22 分割方法，以致不能達成協議，毋寧為其等伸張或防衛權利
23 所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應
24 負擔全部訴訟費用，不免失衡，故依民事訴訟法第80條之1
25 規定，由兩造依附表二應有部分比例負擔較為合理。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
27 北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

【附表一】

編號	土地坐落				面積	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段名	地號	平方公尺		
1	彰化縣	二林鎮	礪磠段	32之2	478.00	全部	

編號	建物	建物門牌	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	備註
			樓層面積合計		
2	彰化縣○ ○鎮○○ ○段00○ 號	彰化縣○ ○鎮路○ 巷0號	一層：75.20 二層：76.55	全部	1.主要用途： 住家用 2.主要建材： 加強磚造
			合計：151.75		

【附表二】

編號	共有人	應有部分比例
1	原告	8分之1
2	莊皓景	4分之1
3	吳侑駿	4分之1
4	莊美慧	4分之1
5	高子軒	8分之1