

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第344號

原告 葉宇倫

被告 李平井

龔蘭欣

受告知人 國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 熊明河

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一、二所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表一、二「應有部分」欄所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由原告負擔五分之二、被告李平井負擔五分之一、被告龔蘭欣負擔五分之二。

事 實

壹、程序方面：

被告李平井、龔蘭欣經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：如附表一、二所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造所共有，系爭不動產不屬法令另有規定或因物之使用目的而不能分割之共有物，兩造間亦未訂有不分割之約定，自屬得隨時請求分割之共有物，惟兩造迄今無法協議決定分割方法。又系爭不動產之建物部分為透天式建築，僅有一個出入口，兩造並無親戚關係難以共處一室，是以原物分配顯有困難。為此，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴訟。

01 並聲明：如主文第1項所示。

02 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
03 陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭不動
08 產為兩造共有，各共有人應有部分如附表一、二所示，而附
09 表一所示之土地為附表二所示建物之基地，且該土地及建物
10 並無依物之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不
11 分割之期限，復無不分割之協議，但又不能達成分割協定等
12 情，有系爭不動產登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷第35
13 至41頁），參以被告於調解程序及本院言詞辯論期日均未到
14 場，堪認兩造不能就分割方法達成協議，依首揭法條規定，
15 原告訴請分割系爭不動產，於法有據。

16 (二)又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
17 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
18 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一
19 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困
20 難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
21 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條
22 第1、2項定有明文。查，附表二所示之建物為3層樓透天建
23 築，僅得由1樓大門出入，無其他出入口等情，有本院勘驗
24 測量筆錄及系爭不動產現況照片在卷可參（見本院卷第12
25 1、127頁），足徵附表二所示建物之第2、3層，須經由屋內
26 之樓梯及一樓之大門出入，並無獨立之對外出入口，屋內結
27 構上無法區隔其中任何一部分做為獨立使用，而需與一樓為
28 整體之利用，始能達到使用及經濟上之效益，是不適宜以樓
29 層為基準做橫向分割，且以目前建物之結構情形，亦不適宜
30 將該建物作左右之原物分割，否則不僅影響該建物於分割後
31 之使用效益，亦會大大減損其分割後建物之價值，堪認原物

01 分配顯有困難。又附表一所示土地乃附表二所示建物之坐落
02 基地，性質上顯無從為原物分配，足見系爭不動產確實不宜
03 原物分割。又如將系爭不動產原物分配單一共有人，則受分
04 配之共有人，依民法第824條第3項規定，對於未受分配之共
05 有人，應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有
06 不同，且受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有
07 人。反之，若以變價之方式，使拍定人得以取得產權單純之
08 土地及建物，使系爭不動產歸於同一人所有，以保持土地及
09 建物之完整性，並有利於整體規劃使用、發揮最大經濟效
10 益，是經由市場良性公開競價結果，各共有人所分配之價
11 金，即與市價相當，符合共有人間之利益；兩造亦得依其對
12 共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上之依存關
13 係，評估自身之資力決定是否參與競標或行使優先承買之權
14 利（民法第824條第7項規定參照）。故本件以變價方式分
15 割，堪為可採。是本院考量前揭因素暨兩造之利益，併斟酌
16 系爭不動產屬透天屋之型態、使用情形、發揮系爭不動產分
17 割後之經濟價值等一切情狀，認應以變價分割，並將賣得價
18 金按兩造應有部分比例分配之方式為適當。

19 (三)從而，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭不動
20 產，分割方式應以變價分割即變賣系爭不動產，將所得價金
21 由兩造按附表一、二所示之應有部分比例分配取得為宜，爰
22 判決如主文第1項所示。

23 四、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
24 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
25 抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配者，準
26 用民法第811條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第8
27 24條之1第2項第3款、第3項定有明文。查被告李平井之父親
28 李永盛就系爭不動產應有部分4/20設定抵押權予國泰人壽保
29 險股份有限公司（下稱國泰人壽保險公司），有系爭不動產
30 登記公務用謄本在卷可佐（見本院卷第37、39、41頁），本
31 院已對上開抵押權人國泰人壽保險公司告知訴訟，惟國泰人

01 壽保險公司未訴訟參加，依前揭規定，前開抵押權應移存於
02 抵押人被告李平井變價後所得之價金，併此敘明。

03 五、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
04 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，本件原告請求
05 分割系爭不動產，如由被告負擔全部費用，顯有失公平，故
06 依民事訴訟法第80條之1之規定，本件訴訟費用由兩造間按
07 就系爭不動產之應有部分比例分擔。

08 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
09 項。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

11 民事第一庭 法 官 李育任

12 正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
14 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

17 書記官 黃依玲

18 附表一：

19

土地部分：						
編號	地 坐 落				面 積 (平方公尺)	應 有 部 分
	縣 市	鄉鎮市 區	段	地號		
01	屏東縣	內埔鄉	南寧	1024	144.81	李平井4/20 龔蘭欣16/40 葉宇倫16/40

20 附表二：

21

建物部分：						
編號	建號	基 地 坐 落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建築面積(平方公尺)		應 有 部 分
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物用 途及面積	
01	屏東縣○○ 鄉○○段000 ○號(門牌	屏東縣○ ○鄉○○○	三層鋼筋 混凝土造	一層：63.33 二層：61.53 三層：63.33	屋頂突出物 ：15	李平井4/20 龔蘭欣16/40 葉宇倫16/40

(續上頁)

01

	號碼：屏東縣○○鄉○○路000號)	段0000地號		合計：188.19		
02	增建，含屋前增建、屋側增建、二層屋後增建（含鐵窗）、頂樓增建、一層屋後增建					