臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

108年度斗簡字第135號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
訴訟代理人　季倩茵
被　　告　洪英瑄
　　洪民章

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之不動產准予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告洪英瑄、洪民章經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核其等均無民事訴訟法第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：兩造共有如附表一所示坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上同段142建號即門牌號碼彰化縣○○鄉○○街○○號建物（下稱系爭建物，與上開土地下合稱系爭不動產），各共有人應有部分如附表二所示。兩造無不分割之約定，而依其使用目的復無不能分割之情形，因兩造未能達成分割協議，且系爭建物為二層鋼筋混凝土造透天建物，僅有一個出入口，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，亦不能與基地分離而單獨存在，易言之，在不動產之使用收益上，不論土地或建物分割顯有困難，並違反土地不細分原則，背離建物使用設計，且破壞建物結構。又依物權篇之立法意旨，皆以發揮物之最大經濟效益為原則，且分割共有物，係以消滅共有關係為目的，絕非分割後肇致共有物經濟效益低落難以使用，爰依民法第823條、第824條之規定，訴請變價分割，以價金分配於

各共有人等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、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或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分各如附表二所示乙節，業經原告提出土地登記第三類謄本（地號全部）及建物登記第三類謄本（建號全部）為證，應可信為實在，又系爭土地依其使用目的既無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，復無法協議分割，而被告經合法通知，既不於言詞辯論期日到場爭執，復不提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自認，則原告請求裁判分割系爭不動產，於法尚無不合，自應准許。又如附表一編號3所示建物，固未辦理所有權第一次登記，惟該部分係主建物（即附表一編號2所示建物）之增建部分，故此增建部分，並無獨立所有權，均屬附表一之不動產分割共有物之範圍，合先敘明。

㈡次按共有物之分割，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拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人。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824條第1項、第2項定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定；分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年上字第1792號判例、96年度臺上字第108號判決、88年度臺上字第600號判決意旨參照

）。查系爭建物坐落系爭土地，為二層樓透天住宅建築，樓地板面積總計為109.36平方公尺，其增建部分（即附表一編號3所示建物）樓地板面積28.3平方公尺，約合41.64坪，僅有單一門戶可供出入，此有系爭建物現況相片及系爭建物登記第一類謄本（建號全部）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所有權應有部分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，所得價金按附表二所示應有部分比例分配，即為可採。

㈢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

所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

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，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第2項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　郭玄義

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　林盛輝

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段	○○段	地號	平方公尺	
1	彰化縣	○○○鄉	○○○段		425	83	全部

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
2	142	彰化縣芳苑鄉裕津段425地號 彰化縣芳苑鄉立德街52號	加強磚造、2層樓房、住家用	地面層：37.95 二層樓：54.68 騎樓：16.73 合計：109.36		全部
	備考	含增建部分				
3	未辦理保存登記建物	彰化縣芳苑鄉裕津段425地號 彰化縣芳苑鄉立德街52號		地面層：22.47 梯間：5.83 合計：28.30	陽台6.55平方公尺	全部
	備考	此建物係142建號之增建部分				

附表二：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	洪英瑄	3分之1	3分之1
2	洪民章	3分之1	3分之1
3	正茵資產管理顧問有限公司	3分之1	3分之1