臺灣南投地方法院民事簡易判決

107年度投簡字第539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　黃鈺婷
　　黃鈺倩

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年2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不動產准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：原告於本院106年度司執字第12305號強制執行程序中，以拍賣為原因取得如附表一所示不動產（下稱系稱不動產）應有部分之所有權，而系爭不動產無不能分割之情事，各共有人間亦無不能分割之約定，原告應得請求分割系爭不動產。又就分割方法而言，系爭不動產倘為原物分割，則如附表一編號3、4所示建物僅有一出入口，各共有人對於系爭不動產將均無法充分利用，且減損系爭不動產之使用價值，是就系爭不動產為變價分割應屬最妥適之方法。爰依民法第823條第1項、第824條第5項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭不動產，應准予變價分割，並就賣得價金由兩造依如附表二所示應有部分比例分配。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場表示意見，亦未提出書狀作何聲明或陳述，且未提出任何分割方法供本院為審酌。

四、本院之判斷：

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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。經查，原告主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分比例如附表二「應有部分比例」欄所示，且系爭不動產既無依使用目的不能分割之情況，共有人間亦無約定不予分割之情事等節，此有系爭不動產登記第三類謄本附卷為憑；且被告對於原告上開主張之內容，除未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀或提出任何系爭不動產有不分割約定之證據資料。足認系爭不動產應無因使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割之特約，是原告訴請分割系爭不動產並無不合，應予准許。

復按共有物之分割，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，命為下列之分配：

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難者，得將原物分配於部分共有人。 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；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，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之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。經查，如附表一編號1、2所示之土地（下稱系爭土地），其面積分別僅為91.55、13.59平方公尺，且其上有如附表一編號3、4所示具有構造一體性且單一獨立入口之建物（下稱系爭建物）等情，有原告所提之系爭土地登記第三類謄本在卷為證，且經本院會同原告及南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政）人員於民國108年1月21日履勘現場，製有勘驗筆錄及

勘驗照片附卷可憑，足見若將系爭土地依附表二「應有部分比例」欄所示應有部分比例原物分配予兩造，將因土地上有系爭建物之存在及因分得面積甚小而無法為有效利用。另因系爭建物僅有單一獨立出入口，結構及交易上均為一體，亦不能與基地即系爭土地分離而獨立存在；再審酌兩造間無親屬關係存在，若強令兩造共同或分區使用系爭不動產，將使得系爭不動產之權利義務關係複雜化，顯然對於系爭不動產之使用、交易均屬不當，自非妥適。從而，本院參酌迄今被告尚無表示不同意採取變價分割方式，並斟酌系爭不動產無法原物分割，以及考量系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形，認為系爭不動產之分割方式，以變價分割後，價金則按兩造如附表二應有部分比例分配，實屬適當。

末按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換，自屬處分行為。又所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度台上字第485號、96年度台上字第2835號判決要旨參照）。經查，系爭建物如附表一所示建號378號部分（下稱原有建物），業經保存登記；附表一所示暫編建號699建號增建部分（下稱增建建物），則為未經保存登記建物，上開增建建物不具構造上及使用上之獨立性，為原有建物之一部分，且與原有建物一體使用等情，有台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司106投金職水字第223號拍賣公告1份附卷可稽，自堪信為真實。是增建建物既屬未經保存登記建物，揆諸前開說明意旨，其不具構造上及使用上之獨立性，與原有建物作為一體使用，自不得為獨立之物權客體，而應認為原有建物所有權範圍之擴張，是本件系爭不動產分割事件自不得僅就原有建物部分為分割，增建建物部分當亦同時受理為分割裁判，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，請求裁判分割共有物，為有理由，爰分割如主文第1項所示。

六、訴訟費用負擔之依據及說明：本院審酌分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴亦為權利主張，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以各共有人持分比例負擔較為公允，爰參酌兩造就系爭不動產如附表二所示應有部分比例，並依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書及同條第2項之規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　7　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　林奕宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　洪聖哲

附表一：

編號	類型	所在地或名稱	面積（㎡）	所有權人及權利範圍	備　　註
1	土地	南投縣○○鎮○○段48地號	91.55	如附表二所示	無
2	土地	南投縣○○鎮○○段49地號	13.59	如附表二所示	無
3	建物	南投縣○○鎮○○段378建號	一層：42.00 二層：56.70 騎樓：14.70	如附表二所示	1.基地坐落南投縣竹山鎮桂北段48地號 2.建物門牌：南投縣000
0	0	0	0000000000 0	0	鎮○○○村00號

（續上頁）

4	建物	南投縣○○鎮○○段699建號（即如附圖即竹山地政測量日期106年7月19日建物測量成果圖所示）	一層：21.84 二層：5.04 三層：59.22 陽台：6.30 雨遮：19.11 合計：111.51	如附表二所示	1.未保存登記建物，基地坐落南投縣竹山鎮桂北段48、49、50地號（其中7.28平方公尺占用同段50地號土地） 2.建物門牌：南投縣000鎮○○○村00號

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	黃鈺婷	1/3
2	黃鈺倩	1/3
3	正茵資產管理顧問有限公司	1/3