# 臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

109年度宜簡字第104號

原　　告　公信力企業有限公司
法定代理人　林整宏
被　　告　林順源
　　林順萬
　　林順明
　　林順章
　　林戀英

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落如附表一所示建物應予以變價分割，所得價金按如附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款、第7款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。原告起訴時原訴之聲明為：請求判決將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○○號土地及如附表一所示建物（下稱系爭建物）准予變價分割，所得價金按兩造應有比例分配。嗣於民國109年6月1日追加被告林順萬、林順明、林順章及林戀英，並於109年9月1日本院審理時變更聲明為請求判決將如附表一所示建物准予變價分割，所得價金按兩造應有比例分配。核原告所為訴之追加及聲明之變更，均與首揭規

定並無不合，應予准許。

二、被告等經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表二所示。系爭建物並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之協議，且系爭建物由被告林順源占有使用中，對外雖有二扇出入門，惟內部僅有一套水電及衛浴，如採原物分割，顯有困難，為系爭建物之有效利用及符合公平原則，請求變價分割系爭建物等語。並聲明請求判決將系爭建物准予變價分割，所得價金按兩造應有比例分配。

二、被告等則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）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。又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：一、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。二、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項、第2項前段、第4項定有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決定之（

最高法院81年度台上字第31號判決意旨參照）。

（二）原告主張系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表二所示，並無依其使用目的不能分割之情形或約定不分割之協議，兩造亦無法協議分割等情，業提出本院不動產權利移轉證書為證，又被告經通知均未到場爭執，亦未提出任何書狀為何爭執，則原告訴請裁判分割系爭房地，於法有據。

（三）經查，系爭建物之面積詳如附表一所示乙節，業據本院依職權調取107年度司執字第16543號求償債務強制執行卷宗核閱無誤，復為原告所是認。且系爭建物於前開執行案件在108年3月12日經執行法院現場勘驗時，為被告林順源所占有使用等情，亦據被告林順源陳述在卷，此有查封筆錄可佐（見本院107年度司執字第16543號卷一第175頁反面）。倘依兩造之應有部分比例為原物分割，除有礙其經濟效用之外，並有損完整性，造成日後使用之困難，無法發揮經濟上應有之價值，是以原物分配予兩造，並不可行。且為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配，部分共有人金錢補償之分割方式。準此，依據系爭建物之利用型態、到庭原告之意願及各共有人間之利益等情形，本件以原物分配顯有困難，而應以變價分割，並將所得價金按如附表二所示應有部分比例分配予各共有人為適當，此在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭房地之市場價值，對兩造而言應屬最為有利，且不致損及特定共有人之利益，從而原告請求將系爭建物予以變價分割如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭建物，為有理由，應予准許。本院審酌系爭建物之經濟效益、並維護當事人間之公平，認以變價分割為適當。

五、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，是訴訟費用應由兩造按附表二所示之應有部分比例分擔

，始為公允，爰諭知兩造按分割前應有部分之比例負擔訴訟費用如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

法　官　許婉芳

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）。

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　　109　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　吳昕儒

附表一：

| 建物門牌 | 建物坐落地號 | 主體結構 | 建物面積（平方公尺） | |
|---|---|---|---|---|
| 宜蘭縣壯圍鄉壯濱路3段321號 | 宜蘭縣壯圍鄉壯濱三段694地號 | 鋼筋混凝土加強磚造、磚造鐵皮頂 | 一層 | 156.74 |
| | | | 屋突層 | 3.08 |
| | | | 騎樓 | 18.89 |
| | | | 合計 | 178.71 |

附表二：

| 共有人 | 應有部分 |
|---|---|

（續上頁）

| | |
|---|---|
| 公信力企業有限公司 | 2分之1 |
| 林順源、林順萬、林順明、林順章、林戀英 | 公同共有2分之1 |