臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第522號

原　　告　公信力企業有限公司
法定代理人　林整宏
被　　告　陳慶忠
　　蕭慶義
　　蕭群翰
　　蕭玉欣

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落於宜蘭縣○○市○○○段○○○○○○○○○○○○○號土地及其上如附圖所示之編號A、B、C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

一、本件被告均未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○○○○○○○○○○○號土地及其上如宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C所示即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○○○○○○○○○號房屋（下稱系爭建物，與所坐落土地合稱系爭房地），且兩造對於系爭房地所有權權利範圍比例各均為5分之1。系爭房地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之協議，且依系爭房地之使用目的，亦非不能分割，又系爭建物之1、2樓各僅有1扇出入門，因如採原物分割，顯有困難，為系爭房地之有效利用及各共有人有優先收購買之機會，請求變價分割系爭房地等語。並聲明如主文第1項所示。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、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）原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分各均為5分之1，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，並提出土地及建物登記謄本為證（見本院卷第30至59頁），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，系爭房地占用面積詳如附表一所示，且系爭房地前方均設有鐵捲門及鐵製柵欄，外人無法隨意進入等情，此有如附圖所示之土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第96頁），並經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片可按（見本院卷第89至第94頁），復為原告所是認。倘依兩造之應有部分比例為原物分割，兩造分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入，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，依據上開所述系爭房地之利用型態、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房地予以變價分割如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

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

六、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。

七、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　　4　　月　　30　　日

民事庭法　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　　4　　月　　30　　日

書記官　吳昕儒

附表一：

（一）土地部分：

編號	土地坐落				面積
	縣市	○鄉鎮市區○	段	地號	平方公尺
1	宜蘭縣	宜蘭市	艮門一	210	82.28
2	宜蘭縣	宜蘭市	艮門一	211	86.53
3	宜蘭縣	宜蘭市	艮門一	212	90.57

（二）建物部分：

編號		坐落地號	地上物改良類別	面積（平方公尺）		門牌
A	a1	宜蘭縣宜蘭市艮門一段210地號	一層磚牆無屋頂	13.68	79.57	宜蘭縣宜蘭市東園路34號
	a2		鋼筋混凝土加強磚造	65.71		
	a3	宜蘭縣宜蘭市艮門一段211地號	鋼筋混凝土加強磚造	0.18		
B	b1	宜蘭縣宜蘭市艮門	一層磚牆鐵皮屋頂	23.33	83.81	宜蘭縣宜蘭市

（續上頁）

		一段211地號				東園路36號
	b2		鋼筋混凝土加強磚造	60.48		
C	c1	宜蘭縣宜蘭市艮門一段212地號	一層磚牆鐵皮屋頂	23.24	87.63	宜蘭縣宜蘭市東園路38號
	c1		鋼筋混凝土加強磚造	64.39		

附表二：

共有人	應有部分
陳慶忠	5分之1
蕭慶義	5分之1
蕭群翰	5分之1
蕭玉欣	5分之1
公信力企業有限公司	5分之1