

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3301號

原告 吳鈺辰

被告 許胤茂

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分各二分之一比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：兩造所共有如附表所示不動產（下稱系爭不動產），系爭不動產無因物之使用目的或依法令不得分割之形，兩造間亦無約定不分割之情事，且無法達成分割協議，原告請求就系爭不動產准予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，應為最符合全體共有人利益之分割方式，爰依民法第823、824條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有之系爭不動產應准予變價分割，所得價金依兩造所有權比例分配。
- 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。
- 三、原告主張系爭不動產現由兩造共有，兩造應有部分各2分之1等情，業據原告提出系爭土地、建物第一類登記謄本、房屋稅繳款書、權利移轉證明書、被告戶籍謄本為證（見本院三

重簡易庭112年度重調字第47號卷，下稱重調卷，第13至20頁；本院卷第41至45頁）。被告於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，此部分事實，應堪認定。

四、得心證之理由：

(一)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。經查，系爭不動產為兩造所共有，且查系爭不動產無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，兩造迄至本件言詞辯論終結前均無法就分割方法達成協議，揆諸上開規定，原告請求判決分割系爭不動產，於法即無不合。

(二)系爭不動產應如何分割始為適當：

1.按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。民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院69年台上字第3100號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。復按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性

01 質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是
02 否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人
03 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、
04 90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參
05 照）。從而，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比
06 例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則及整
07 體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之
08 分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考
09 量，惟法院並不受其拘束。

10 2.查，系爭不動產為五層樓中第二層之鋼筋混凝土造建物，並
11 有系爭增建部分，屋齡約43餘年，樓層面積及附屬建物如附
12 表所示。而系爭建物及其基地不得分離而為移轉，系爭不動
13 產為單層建物，倘依兩造應有部分比例為原物分割，依其應
14 有部分計算，每人僅得分配之面積顯過於窄小，且無各自獨
15 立門戶可供出入，且如系爭不動產以原物分割，因各共有人
16 分得部分均有出入系爭不動產之需求，勢必需另劃出共同使
17 用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其
18 他方式之法律關係。此舉不僅減少各共有人得有效利用之空
19 間，且徒增法律關係之複雜化，有害於各共有人之日常生活，
20 並減損共有物之經濟價值，足見系爭不動產不適於原物
21 分割於各共有人之方法。又兩造均未提出將系爭不動產為原
22 物分割之分割方案，且被告於本院三重簡易庭調解時曾表示
23 同意變價分割，請法院判決等語（見重調卷第35頁），於本
24 件亦未到庭爭執原告提出之變價分割方案，則系爭不動產既
25 經兩造同意變價分割，基於尊重兩造意願，及考量若強加原
26 物分割，恐將有損系爭不動產之完整性。而如將系爭不動產
27 採行變價分割之方式，不因細分而減損價值，俾以發揮整體
28 利用之經濟效益，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，
29 再定出最低拍賣價格拍賣之執行情序，於自由市場競爭之情
30 形下，將系爭不動產所有權分別歸一，除可發揮更大之經濟
31 效用，兩造均可於變賣時參與買受，並主張共有人之優先承

買權，經由良性公平競價之結果，可使系爭不動產之市場價值極大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，足徵本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方法。準此，本院依據系爭不動產客觀情狀及經濟價值，以及兩造之利益及意願等一切情形，認應以變價分割，並由兩造依其等應有部分比例分配價金為適當、合理且公平之分割方法。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭不動產，為有理由，並以變價分割為最適宜之分割方法；爰判決兩造所共有系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配取得，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，茲審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造依系爭不動產之應有部分比例分擔（即各二分之一），始為公平，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第六庭 法 官 陳幽蘭

附表：

編號	財產種類	地號/建號(門牌)	面積（平方公尺）	權利範圍
1	土地	新北市○○區○○○段000地號土地	974.58	2/60 (兩造各1/60)
2	建	新北市○○區○○○段0000	樓層面積：100	全部

(續上頁)

01

	物	○號（即門牌號碼：新北市 ○○區○○街00號2樓）	陽台：11 總面積：111	（兩造各1/2）
3	建物	新北市○○區○○街00號2 樓增建物	4.73	全部 （兩造各1/2）

02

以上正本證明與原本無異。

03

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

06

書記官 李淑卿