

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第288號

原告 洪睿宸

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 洪祥豪

訴訟代理人 林耀立律師

被告 洪嘉茹

洪敏瑄

兼上一人之

法定代理人 王美彬

上二人共同

訴訟代理人 陳奕君律師

曾國龍律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之土地、建物及事實上處分權應予變價分割，所得價金依附表二所示之權利範圍或事實上處分權比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分、事實上處分權比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告洪嘉茹經合法通知，無正當理由均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。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)查門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號整棟1至4
04 層建物（第1-3層建物之建號為新北市○○區○○段0000○
05 號，第4層建物未辦保存登記）暨座落基地新北市○○區○
06 ○段000地號土地（下合稱系爭房地），為兩造分別共有，
07 兩造之權利範圍詳如起訴狀附表一、二、三所示。系爭建物
08 第1-3層及系爭土地上設定最高限額抵押權2,400萬元予華南
09 商業銀行股份有限公司，存續期間自88年4月19日起至128年
10 4月18日止。又系爭建物目前出租予第三人台灣寶椅子有限
11 公司，租期至115年4月30日屆滿，合先敘明。

12 (二)經查，系爭房地為兩造共有，雙方既未定有不分割之特約，
13 亦無因物之使用目的不能分割之情形，是原告自得依民法82
14 2、823條規定提起本件共有物分割訴訟。又系爭建物第4層
15 固為未辦理保存登記建物，然就爭建物第4層「事實上處分
16 權」，係所有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之
17 性質，依臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類
18 提案第5號審查意見，自得成為法院裁判分割之客體。

19 (三)經查，系爭建物第1至3層總面積為555.66平方公尺，加蓋第
20 4層未辦保存登記建物，係屬4層樓之透天廠房，對外進出系
21 爭建物均需經由1樓大門，各樓層進出之樓梯則位於建物內
22 部。審酌系爭建物之格局及出入方式，該建物原始規劃僅供
23 單一住戶使用，若為原物分割，分割後之各部分並無各自獨
24 立之對外出入口，足見系爭房地以原物分割，顯有困難。而
25 倘採變賣方式分割，並依兩造間應有部分比例分配價金，且
26 透過市場自由競爭之方式變價，將使系爭房地市場價值極大
27 化，以維持共有物之經濟效益，並徹底消滅兩造間之共有關
28 係，自堪認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。
29 從而，斟酌各情，認系爭房地之分割方式，應以變價分割，
30 並將變價所得依各共有人之所有權應有部分比例分配，最為
31 公平適當。

01 (四)對被告王美彬、洪敏瑄抗辯則以：不同意被告洪敏瑄、王美
02 彬的分割方案。不同意價值的補償。被告敏瑄、王美彬提出
03 將未辦保存建物即第四層樓分配給洪嘉茹其餘一至三樓建物
04 分配給其他共有人之方案，此方案對洪嘉茹並不公平，且被
05 告主張系爭建物第一層如建物測量成果圖所示之C部分（面
06 積 148.30平方公尺）及D部分（面積15.39平方公尺）分配
07 予被告王美彬、洪敏瑄按共有，也不公平，第二部分，關於
08 建物的樓梯及電梯，並無獨立出入口，如果分配到二樓以上
09 需走至一樓室內才能使用電梯或樓梯，且電梯是違建，被告
10 王美彬、洪敏瑄所提的方案並非適當。

11 (五)並聲明：兩造所共有如附表一、二、三所示之土地、建物及
12 事實上處分權應予變價分割，所得價金依附表一、二、三所
13 示之權利範圍或事實上處分權比例分配。

14 二、被告則以：

15 (一)被告洪祥豪部分：希望變價分割。不同意被告洪敏瑄、被告
16 王美彬的分割方案。不同意價值的補償。

17 (二)被告洪嘉茹部分：希望能變價分割。不同意被告洪敏瑄、被
18 告王美彬的分割方案。不同意價值的補償。

19 (三)被告洪敏瑄、王美彬部分：

20 1. 查原告起訴無非以系爭建物如採原物分割，則分割後各部分
21 並無獨立之對外出入口，並以原物分割顯有困難為由請求就
22 原被告間共有之系爭房地准予變價分割等語，惟查：

23 (1)因兩造之被繼承人洪泰霖生前一勞始有系爭建物及土地
24 （起家厝），今繼承取得之系爭建物各層均有樓梯及電梯可
25 供直接對外自由通行，系爭建物採原物分割之方法時，僅須
26 將系爭建物各樓層如答辯狀附圖2之A部分（即通行走道、電
27 梯及樓梯間）依各共有人應有部分比例維持共有，即如一般
28 有分層之建物之使用，顯見系爭建物並無不能以原物分割之
29 情事，復斟酌共有人對系爭不動產之感情上或生活上有密不
30 可分之依存關係，如變賣系爭不動產，以價金分配方式分割
31 共有物，不但因標的過大而使總價大幅降低，且一再減價拍

01 賣將使共有人受有經濟上之不利益，對共有人之情感及生活
02 均將造成巨大影響，故依法仍應以原物分割為優先，而不得
03 遽以變價方式分割系爭不動產。

04 (2)況依強制執行法第131條第2項規定「執行名義係變賣繼承
05 財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行
06 法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動
07 產或不動產之規定。」，而不動產拍賣之價金通常都低於市
08 價至少2成甚至更多，可見以變價拍賣分割不動產之方式，
09 勢必對同為共有人之被告造成經濟上之不利益，除了拍賣價
10 格遠低於市價外，同時喪失每個月租金之固定收益，被告等
11 亦因經濟上困難而無法實行優先承購之權利，足見變價分割
12 實係損害共有人之利益。

13 (3)又依地籍測量實施規則第288條規定「已登記之建物申辦分
14 割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並
15 無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割
16 位置圖說及編列門牌號碼證明文件為之。經法院判決分割
17 者，依法院確定判決辦理。」，今系爭房地已經辦畢所有權
18 登記，且法令並無禁止分割，且分割處有可定著或可為分隔
19 之樓地板或牆壁，日後亦可依判決分割之方案興建定著可為
20 分割之牆壁，再向地政機關申辦分割登記，並無民法第824
21 條第2項第2款所定原物分割「顯有困難」之情形，自不應採
22 變價分割。

23 (4)綜上所述，原告之分割方法，不但違反民法第824條原物分
24 割優先之規定，且明顯減損系爭不動產之經濟效用，更損害
25 被告身為共有人之利益而有失公平，不符分割之本旨，非適
26 當方案。

27 2. 茲依據本件中和地政事務所於113年4月19日所為之複文成果
28 圖提出分割方法：

29 (1)系爭建物第一層如附圖之複丈成果圖所示A部分（面積36.92
30 平方公尺）及B部份（面積7.29平方公尺）由各共有人依應
31 有部分比例維持共有，系爭建物第一層如建物測量成果圖所

01 示之C部分（面積 148.30平方公尺）及D部分（面積15.39平
02 方公尺）分配予被告王美彬、洪敏瑄按共有比例1/2維持應
03 有部份共有。

04 (2)系爭建物第二層如附圖複丈成果圖所示E部分（面積44.1平
05 方公尺）及F部份（面積5.40平方公尺）由各共有人依應有
06 部分比例維持共有，系爭建物第二層如建物測量成果圖所示
07 之G部分（面積141.12平方公尺）及H部分（面積17.28平方
08 公尺）分配予原告洪睿宸所有。

09 (3)系爭建物第三層如附圖複丈成果圖所示E部分（面積44.1平
10 方公尺）及F部份（面積5.40平方公尺）由各共有人依應有
11 部分比例維持共有，系爭建物第三層如建物測量成果圖所示
12 之G部分（面積141.12平方公尺）H部分（面積17.28平方
13 公尺）分配予被告洪祥豪所有。

14 (4)系爭建物第四層如附圖複丈成果圖所示I部分（面積59.58
15 平方公尺）由各共有人依應有部分比例維持共有，系爭建物
16 第四層如建物測量成果圖所示之J部分（面積148.32平方公
17 尺）分配予被告洪嘉茹所有。

18 (5)系爭建物之防空避難室及系爭建物座落之系爭土地則由各共
19 有人依應有部分比例維持共有。

20 3. 被告王美彬、洪敏瑄就系爭土地及建物之權利範圍均為2/1
21 2，合計4/12，故將價值較高之系爭建物第一層如附圖2所示
22 藍色之甲部分分配予有相較其他共有人而有較多應有部分權
23 利之被告王美彬及被告洪敏瑄並按其應有部分比例維持共有
24 應屬公平、妥適；而原告洪睿宸及被告洪祥豪就系爭建物及
25 土地之權利範圍均為3/12（參原證1、原證2），是以將系爭
26 建物第二層如附圖2所示黃色之乙部分及第三層如附圖2所示
27 橘色之两部分分別分配予原告洪睿宸及被告洪祥豪單獨所有
28 應屬公平妥適之方案；再查系爭建物第四層為未辦理保在登
29 記之部分，其價值應較有辦理保存登記之系爭建物之第一層
30 至第三層較低，故將系爭建物第四層如附圖2所示綠色之丁
31 部分分配予權利部分僅為 2/12 之被告洪嘉茹應屬公平妥

01 適，並聲明：系爭建物及土地准予分割。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
04 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
05 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能
06 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
07 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以
08 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
09 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
10 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
11 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以
12 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
13 分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、第3
14 項分別有明文規定。復按定共有物分割之方法，究以原物分
15 割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、
16 使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分
17 之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，
18 始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束
19 (最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607
20 號、94年度台上字第1149號判決意旨參照)。又裁判分割共
21 有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故
22 法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之
23 性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。

24 (二)經查，系爭房地為兩造所共有，有土地、建物登記謄本在卷
25 可稽，且查爭房地無因法令規定，或因物之使用目的不能分
26 割之情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，兩造
27 迄至本件言詞辯論終結前均無法就分割方法達成協議，是揆
28 諸上開法條規定及說明，原告提起本件分割共有物之訴訟，
29 於法即無不合，核屬有據。次查原告主張之分割方案為將系
30 爭建物及土地為變價分割，被告洪祥豪、洪嘉茹亦表示希望
31 能變價分割，而被告洪敏瑄、王美彬固表示系爭建物及土地

01 准予原物分割。爰審酌系爭建物為僅單一出入門戶之4層樓
02 建物及兩造之意願等情，若強加原物分割，恐將有損建物之
03 完整性，又價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，
04 足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟
05 使用。又原告及被告洪祥豪、洪嘉茹亦不同意價值的補償，
06 可見共有人間已無另定適當價格交換取得應有部分之意願，
07 故尚無從將系爭房地原物分配予部分共有人，再由受超額分
08 配者另以金錢補償。反之，如採變價分割方式，以透過市場
09 自由競爭之方式變價，除可讓系爭房地所有權歸一，使不動
10 產市場價值極大化外，兩造亦可參與買受或於拍定後依相同
11 條件行使優先承買權，俾維持共有物之經濟效益，故堪認以
12 變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，本院認
13 為原告主張以變價分割方法，將系爭房地予以變賣，以消滅
14 兩造共有關係，所得價金則按兩造應有部分之比例分配，核
15 屬適當。

16 四、綜上所述，原告請求兩造共有系爭房地應予變價分割，所得
17 價金由兩造依附表二所示比例分配，為有理由，應予准許。

18 五、又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
19 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
20 分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
21 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人
22 已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未
23 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查系爭建物
24 1-3層及系爭土地由洪泰霖將其設定抵押權予華南商業銀行
25 股份有限公司，經本院依職權對華南商業銀行股份有限公司
26 為訴訟告知，該通知業於112年6月13日送達華南商業銀行，
27 有本院送達證書在卷可查（見本院卷一第39頁），惟華南商
28 業銀行迄本件言詞辯論終結前並未聲明參加本件訴訟，揆諸
29 前開規定，華南商業銀行就系爭建物1-3層及系爭土地之抵
30 押權，於系爭建物1-3層及系爭土地分割確定後，就抵押人
31 因變價分割所得分配之價金，應依民法第824條之1規定辦理

01 之，附此敘明。
02 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
03 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
04 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
05 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
06 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
07 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
08 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
09 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
10 訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造
11 依如附表二所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘
12 明。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
14 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
15 指明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
18 民事第一庭 法 官 傅紫玲

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
23 書記官 羅婉燕

24 附表一：
25

編號	標的
1	新北市○○區○○段0000○ 號建物
2	門牌號碼：新北市○○區○ ○路0段000巷00弄00號第4 層兩造事實上處分權
3	新北市○○區○○段000地

(續上頁)

01

	號土地
--	-----

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分、事實上處分權比例
1	王美彬	12分之2
2	洪祥豪	12分之3
3	洪睿宸	12分之3
4	洪嘉茹	12分之2
5	洪敏瑄	12分之2