

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第967號

原告 永鴻管理顧問有限公司

法定代理人 張美興

訴訟代理人 林穎豐

被告 何俊德

張美興

上一人

訴訟代理人 桂若妍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產為變賣分割，並按如附表二所示應有部分比例分配價金。

訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告何俊德經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本件兩造共有如附表一所示土地及建物（以下簡稱系爭不動產）原共有人何俊南及被告何俊德將其應有部分共同設定本金最高限額新臺幣156萬元之抵押權予訴外人彰化商業銀行股份有限公司，本院已於113年4月23日寄送起訴狀繕本予抵押權人告知本件訴訟而未參加訴訟（詳本院卷一第19頁送達證書），依民法第824條之1第2項規定，上開抵押權之權利不因本件共有物之分割而受影響，若共有物之分割方法於以價金分配者，依同條第3項規定，準用同法第881條第1項、第2項規定，即應有部分之擔保物權轉化為對共有物價金請求權之權利質權，合先敘明。

01 貳、實體事項：

02 一、原告起訴主張：伊於民國112年12月5日經本院拍賣依法取
03 得系爭不動產之所有權，與被告等人共有，應有部分如附
04 表二所示，該不動產目前係被告何俊德使用，原告無法使
05 用該共有物，亦無法有所收益，兩造就系爭不動產並無不
06 分割之協議，且系爭不動產為一專有部分，無法以原物分
07 配於各共有人，是系爭不動產之分割方法應採變賣分割，
08 並依兩造應有部分比例分配所得價金較能發揮系爭不動產
09 之最高經濟利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有
10 關係及公平合理之旨，爰依民法第823條第1項、第824條
11 第1項、第2項第2款規定，提起本件訴訟等語，並聲明：
12 如主文所示。

13 二、被告張美興聲明同意依變賣方式分割共有物。

14 三、原告主張兩造為系爭不動產之共有人，應有部分各如附表
15 二所示，兩造就系爭不動產並無不能分割之協議，且無法
16 達成分割協議等情，業據其提出本院112年12月5日新北院
17 英111司執宿100474字第40125號不動產權利移轉證書、系
18 爭不動產登記謄本、未辦保存登記建物登記謄本及測量成
19 果圖、存證信函及信封影本等件為證（見本院113年度重
20 司調字第58號卷第37頁至第63頁），核與其所述相符，且
21 為被告張美興所不爭執，被告何俊德對於原告主張之事實
22 已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
23 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條
24 第1項規定，即視同自認，準此自堪信原告之主張為真
25 實。

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
28 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
29 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
30 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
31 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請

01 求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共
02 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
03 有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
04 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
05 分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項及第
06 824條第1項、第2項分別定有明文。系爭不動產為兩造所
07 共有，應有部分如附表二所示，並無因法令或因物之使用
08 目的不能分割情事，兩造亦未就系爭不動產訂有不分割之
09 協議或期限，且迄本院言詞辯論終結前，對於系爭不動產
10 之分割方式仍未能達成一致之協議，足認兩造確實未能協
11 議分割等情，是原告請求本院裁判分割系爭不動產，洵屬
12 有據。

13 (二)次按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用
14 情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
15 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第
16 1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變
17 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情
18 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分
19 割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度
20 台上字第600號判決意旨參照）。查系爭不動產為4層樓加
21 強磚造建築物，建物總面積為27平方公尺，且系爭不動產
22 目前由被告何俊德占有使用，有原告所提被告戶籍謄本資
23 料在卷可參，且建築構造格局為區分所有建物，公寓之第
24 2層，經公共樓梯僅有單一門戶可供出入等情，為兩造所
25 不爭執，是系爭不動產分割倘以原物分割，均將有損系爭
26 不動產之完整性，且造成分割後無各自獨立之門戶出入，
27 不僅日後使用上困難，致無法發揮該建物經濟上之利用價
28 值，亦滋生通行權之紛爭、訴訟，堪認本件以原物分割之
29 方式並非妥適。是本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟
30 效用及全體共有人之利益等情，認系爭不動產以變賣分割
31 之方式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭不動產市

01 場價值，對兩造全體共有人應屬最有利，且如仍有取得系
02 爭不動產之意願，兩造均得依相同條件優先承買他人應有
03 部分之權利，抑或拍賣得出高價，系爭不動產之共有人亦
04 可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利，是以本件
05 採變賣分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭不動產經
06 濟效用之分割方法。

07 五、綜上所述，原告訴請分割兩造共有之系爭不動產，為有理由，
08 本院斟酌系爭不動產使用情形、經濟效用及兩造之利益等一切情狀，
09 命系爭不動產為變賣分割，將所得價金按如附表二所示應有部分比例分配予兩造，
10 並諭知如主文第
11 1項所示。

12 六、未查，因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，
13 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
14 命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1
15 定有明文。本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，
16 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，
17 原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可
18 互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，
19 且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，
20 爰酌定兩造依附表二所示應有部分比例分擔訴訟費用。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

22 中華民國 113 年 6 月 26 日
23 民事第一庭 法官 張紫能

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
26 提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
27 費。

28 中華民國 113 年 6 月 27 日
29 書記官 蘇哲男

30 附表一：
31

01

土地部分：		
坐落位置	面積（平方公尺）	權利範圍
新北市○○區○○○段000地號	76.28	4分之1

02

房屋部分：					
建號	坐落地號	門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	面積（平方公尺）	權利範圍
新北市○○區○○○段000○號	新北市○○區○○○段000地號	新北市○○區○○○路00巷00號	4層樓加強磚造	層次面積：二層：27	全部
未辦保存登記建物	新北市○○區○○○段000地號	新北市○○區○○○路00巷00號第二層增建部分		第二層增建部分：36.19	全部

03

附表二：

04

編號	共有人	土地應有部分比例	建物及增建部分應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	永鴻管理顧問有限公司	99 / 800	99 / 200	99 / 200
2	張美興	1 / 800	1 / 200	1 / 200
3	何俊德	1 / 8	1 / 2	1 / 2