

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1006號

原告 蘇文進
訴訟代理人 周福珊律師
複代理人 賴玉梅律師
被告 蘇水旺

蘇文宗
蘇美桂

上二人共同

訴訟代理人 沈明達律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告蘇美桂經合法通知，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣兩造分別共有新北市○○區○○段000○號房屋(門牌號碼：新北市○○區○○街00號)，及其坐落基地同段52地號土地(權利範圍各4分之1，下稱系爭房地)，以及系爭房地鄰地同段51、53地號土地(權利範圍各4分之1，下稱系爭鄰地)，查系爭房地及系爭鄰地，共有人相同，並無不能分割之情事，亦未定有不分割之期限，兩造復未能達成協議分割之共識，爰依民法第823條第1項、824條第5項規定請求將系

01 爭房地及系爭51、53地號土地變價分割。

02 (二)分割方法：

- 03 1. 查系爭房地中之土地為建物坐落之基地，不能與土地分離，
04 土地持分應與建物合併而為分割，故原告主張附表土地部分
05 編號1與附表建物部分編號1之建物為一體而定分割方法。
- 06 2. 次查，系爭51、53地號土地分別位於系爭房地兩側，面積狹
07 小，難以獨自利用。且系爭房地需經該鄰地始得通往博愛
08 街、板林路等道路（原證2：地籍圖謄本及 GOOGLE 地圖截
09 圖），如系爭鄰地與系爭房地分別分割，將使系爭房地無從
10 與道路相連，不利各不動產之利用，反需規劃大部供系爭房
11 地出入之用，將減損其經濟價值，對於全體共有人將造成經
12 濟利益之損失。故而附表土地部分編號2、3之系爭鄰地應與
13 附表土地部分編號1之房屋基地為一體而定分割方法。
- 14 3. 再查，系爭房地共有人雖僅有4人，然依照房屋之性質，如
15 逕採原物之分割方法，各部分將難以維持獨立使用，如欲維
16 持獨立使用，則亦須將房屋大部規劃為出入使用，不利房地
17 利用，且減損其經濟價值，對全體共有人容將造成經濟利益
18 之損害。另若將原物分配於部分共有人，則受分配者對於未
19 受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824 條第3
20 項規定必須以金錢補償，補償方式之計算尚須協商，故該分
21 割方式亦有困難。
- 22 4. 從而，倘系爭房地及系爭51、53地號土地若以變賣方式作為
23 分割方法，不僅變賣後得由買主統一就系爭共有房地為整體
24 使用，使房地處於最有效使用狀態，所能創造出之經濟價值
25 顯然較高；復由買家競相出價，願以較行情為高之價格公開
26 競價競買得系爭共有房地全部以為整體使用，當使每位共有
27 人共同獲利，此就系爭房地及附屬建物之利用及經濟效用而
28 言，自亦較符合公平經濟之原則。

29 (三)並聲明：兩造共有如附表（板簡卷第15頁）所示之土地及建
30 物，准予變價分割。變賣所得價金按蘇文進4分之1、蘇水旺
31 4分之1、蘇文宗4分之1、蘇美桂4分之1之權利範圍比例分

01 配。

02 二、被告則以：

03 (一)蘇水旺部分：我同意原告的方案。不同意共有，請鈞院變價
04 分割。

05 (二)蘇文宗部分：不同意變價分割，我們有找到買主，要用一坪
06 142萬購買，現在看原告要不要一起賣。我跟被告蘇美桂共
07 有，原告蘇文進、被告蘇水旺共有。並聲明：原告之訴駁
08 回。

09 (三)蘇美桂部分：不同意變價分割，我們有意願購買。並聲明：
10 原告之訴駁回。

11 三、查系爭房地及系爭鄰地為兩造所共有，權利範圍各4分之1，
12 為兩造所不爭，並有系爭房地登記第一類謄本附卷可憑（見
13 本院卷第107至121頁），堪認為真實。

14 四、本院得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
18 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
19 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，裁判分割共有
20 物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
21 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
22 項、第5項分別定有明文。經查，兩造共有系爭房地及系爭
23 鄰地，應有部分比例如附表二所示，有系爭房地及鄰地土地
24 登記第一類謄本在卷可稽，又兩造未定有不分割之特約，系
25 爭土地亦無因法令限制或因物之使用目的不能分割之情形，
26 而兩造就分割之方法仍不能為一致之協議等情，復為兩造所
27 不爭執，是原告訴請裁判分割系爭房地及鄰地，自屬有據。

28 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
29 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
30 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受
31 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原

01 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
02 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
03 金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
04 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法
05 第824 條第2 項、第3項分別有明文規定。復按定共有物分
06 割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有
07 人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質
08 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否
09 相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所
10 主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、90
11 年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參
12 照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件
13 本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事
14 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等
15 公平決之。經查：原告提出應採取變價分割方式，被告蘇水
16 旺同意變價分割，被告蘇文宗、蘇美桂不同意，本院並審酌
17 系爭房屋為1層樓透天厝（見本院卷第119、126頁），如系爭
18 房地依兩造應有部分比例為原物分割，除難以公平分配，徒
19 增日後使用上之相關爭議外，原物分割後兩造如需獨立之門
20 戶可供各自出入而新增設門戶或其他出入口，勢將破壞原建
21 物之結構，造成日後使用上之困難，亦將使各共有人分割所
22 得面積過小，有損該建物之完整性，致其可供利用之面積大
23 幅降低，無法完全發揮原建物經濟上之利用價值；另系爭鄰
24 地即同段51、53地號土地各僅14、37平方公尺，共有人卻各
25 有4人，倘以原物方式分割，恐將有損系爭土地之完整性又
26 價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，足見本件以
27 原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟使用。反
28 之，如採變價分割方式，以透過市場自由競爭之方式變價，
29 除可讓系爭房地所有權歸一，使不動產市場價值極大化外，
30 兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權，
31 俾維持共有物之經濟效益，故堪認以變價之方式分割，較符

01 合全體共有人之利益。從而，本院認為原告主張以變價分割
02 方法，將系爭房地及系爭鄰地予以變賣，以消滅兩造共有關
03 係，所得價金由兩造按應有部分比例分配，核屬適當。

04 五、綜上所述，原告請求兩造共有如附表一所示不動產應予變價
05 分割，所得價金由兩造依附表二所示比例分配，為有理由，
06 應予准許。

07 六、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
08 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
09 分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
10 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人
11 已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未
12 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查系爭51、
13 52、53地號土地由原告蘇文進、被告蘇水旺將其設定抵押權
14 予林星聖（見本院113年度板司調字第6號卷第51、55、59
15 頁），經本院依職權對林星聖為訴訟告知，該通知業於113
16 年5月6日送達，有本院送達證書在卷可查（見本院卷第35
17 頁），惟林星聖迄本件言詞辯論終結前並未聲明參加本件訴
18 訟，揆諸前開規定，林星聖就系爭51、52、53地號土地之抵
19 押權，於51、52、53地號土地分割確定後，就抵押人因變價
20 分割所得分配之價金，應依民法第824條之1規定辦理之，附
21 此敘明。

22 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
25 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
26 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
27 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
28 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
29 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
30 訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造
31 依如附表二所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘

明。

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

九、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 12 月 31 日

民事第一庭 法 官 傅紫玲

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

書記官 羅婉燕

附表一：

編號	土地、房屋座落	面積（平方公尺）	權利範圍
1	新北市○○區○○段00地號土地	175	全部
2	新北市○○區○○段00地號土地	14	全部
3	新北市○○區○○段00地號土地	37	全部
4	新北市○○區○○段000○號房屋（門牌號碼：新北市○○區○○街00號房屋）	1層，面積160.98	全部

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	蘇文進	4分之1
2	蘇水旺	4分之1
3	蘇文宗	4分之1
4	蘇美桂	4分之1

