

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2230號

原告 張婉瑜  
訴訟代理人 陳孟彥律師  
被告 張芷瑜  
劉連香

劉德豐  
劉德財

兼 上一人  
訴訟代理人 劉德璋

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示不動產應予變賣，所得價金按兩造建物應有部分比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按建物應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告張芷瑜、劉連香、劉德豐經合法通知，皆未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一) 如附表所示之不動產即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓之房地（下稱系爭房地）為被繼承人劉常英之遺產，兩造皆為法定繼承人。經查，系爭房地並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，現由被告劉德豐占有居住，為此，爰依民法第823條第1項規定，請求分割共有

01 物。次查，系爭房地建物部分為四層樓之老舊公寓，每戶  
02 只有一獨立出口，倘依兩造應有部分為原物分割，將有損  
03 系爭土地及建物使用完整性，並有破壞原建物結構之虞，  
04 且無法各自重立門戶，整體利用價值將大有減損，客觀上  
05 顯不適當。再斟酌系爭房地係做住家使用，於社會上交易  
06 融通性尚佳，經由公開市場公平競價，各共有人能分配之  
07 金額即屬實際市場之交易價值，亦無不公平之處。是本件  
08 分割方法以變賣系爭房地，再將價金依兩造之應有部分比  
09 例分配，較符合兩造之最佳利益。為此，爰依民法第824  
10 條第2項第2款規定請求變價分割。

11 (二) 聲明：

12 兩造共有如附表所示之不動產即門牌號碼新北市○○區○  
13 ○路00巷00號2樓之房地應予變賣，所得價金按兩造應有  
14 部分比例分配。

15 二、被告部分：

16 (一) 被告劉德豐抗辯：

17 被告劉德財表示有意願購買。原告書狀所提價格不合理。  
18 兩造就本件共有物無不分割約定。系爭建物共四層樓，二  
19 樓只有一個出入口、無增建物。並聲明：請求駁回原告之  
20 訴。

21 (二) 被告劉德璋抗辯：

22 原告曾答應本件共有物由兩造繼承，希望保持現狀。兩造  
23 就本件共有物無不分割約定。系爭建物共四層樓，二樓只  
24 有一個出入口、無增建物。並聲明：請求駁回原告之訴

25 (三) 被告張芷瑜、劉連香、劉德豐已於相當時期受合法送達通  
26 知，皆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
27 陳述。

28 三、得心證之理由：

29 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
30 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
31 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行

01 之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請  
02 求為判決分割，此觀民法第823條第1項、第824條第1項、  
03 第2項本文規定甚明。經查，系爭房地為兩造所共有，應  
04 有部分如附表所示，有系爭房地第一類謄本附卷可稽（見  
05 本院113年度板司調字第119號「下稱板司調字」卷第55頁  
06 至第67頁），又被告劉德璋辯稱繼承時曾答應不分割等  
07 語，然未提出任何證據以實其說，且觀諸兩造就系爭房地  
08 分割遺產之調解筆錄中，亦未記載就系爭房地為不分割之  
09 協議（見板司調字卷第17頁至第23頁），是兩造並未以契  
10 約約定有不分割之協議，且系爭房地建物部分登記主要用途  
11 為住家用，亦無因法令及物之使用目的不能分割之情事，  
12 而兩造迄至本件言詞辯論終結前均無法就分割方法達成協  
13 議，揆諸上開規定，原告請求判決分割系爭房地，於法即  
14 無不合。

15 （二）又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
17 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各  
18 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分  
19 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
20 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，  
21 他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，  
22 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，  
23 得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文，  
24 查系爭房地在鋼筋混凝土造四層樓建築中之第二層，另  
25 原告及被告劉德豐、劉德璋均陳稱系爭房地只有一個出入  
26 口，沒有增建等語（見本院113年度訴字第2230號卷第30  
27 頁），則倘將系爭房地依兩造建物應有部分比例原物分割  
28 為數部分，顯將有損該建物之完整性，破壞原建物之結  
29 構，造成日後使用上之困難，致無法發揮該建物經濟上之  
30 利用價值，有損其交易價值，是系爭房地以原物分割於各  
31 共有人，顯有困難，故本院認將系爭房地變賣分割，由兩

01 造按建物應有部分比例分配價金，可保持系爭房地之完  
02 整，並依民法第824條第7項規定，「變賣共有物時，除買  
03 受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有  
04 二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，系爭房地如變賣  
05 分割，將來執行法院拍賣時，每一共有人均有依相同拍賣  
06 條件優先承買之權，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序  
07 後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，則系爭房地  
08 如值高價，經應買人競相出價，自可得公平之價格賣出，  
09 對未能買得之共有人，亦可獲分配合理之金錢，對全體共  
10 有人均屬有利，因此，採擇作為本件附表所示不動產之分  
11 割方法，應最為公平適當。

12 (三)從而，本院認兩造共有如附表所示不動產以變賣分割，所  
13 得價金按兩造建物應有部分比例分配，最為適當，爰判決  
14 如主文第一項所示。

15 四、未按分割方法乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法  
16 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以  
17 決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於本件  
18 訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，爰依民事  
19 訴訟法第80條之1規定，命兩造按其等就附表所示建物應有  
20 部分之比例負擔之。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
22 民事第五庭 法官 陳園辰

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
27 書記官 董怡彤

28 附表：

29

編號	項目	建號、地號及建物門牌	應有部分
1	土地	新北市○○區○○段000000000地號	原告張婉瑜：1/40 被告張芷瑜：1/40 被告劉連香：1/20

			被告劉德璋：1/20 被告劉德豐：1/20 被告劉德財：1/20
2	建物	新北市○○區○○段000000000○號 (門牌號碼：新北市○○區○○里○○ 路00巷00號2樓)	原告張婉瑜：1/10 被告張芷瑜：1/10 被告劉連香：1/5 被告劉德璋：1/5 被告劉德豐：1/5 被告劉德財：1/5