

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2337號

原告 陳榮珠

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 李建昌

曾英峻

李秉家

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。
訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告李建昌、曾英峻、李秉家經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

緣兩造分別共有新北市○○區○○段000000000地號土地（權利範圍5分之1，下稱系爭土地），及其上同段6205建號門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00弄0號4樓（包含其上未辦理保存登記部分，權利範圍全部，下稱系爭建物），又兩造就系爭土地及建物未訂有不分割之特別約定，且使用目的亦非不能分割，兩造對於如何分割未有協議，系

01 爭建物合法登記部分僅有75平方公尺，未辦理保存登記部分
02 面積為8.82平方公尺，如採原物分割方式平均分配予各共有
03 人，則各共有人所得面積甚小，再參系爭建物整體構造單
04 一，室內既有管線、電路、排水系統等配置，無法滿足分割
05 後各住戶之使用，實有難以規劃及公平使用之情，而減損經
06 濟利用價值，足見本件以原物分割，顯有困難，若採變賣方
07 式分割，而價金依附表所示各共有人應有部分比例分配，應
08 係最符合全體共有人利益之方式，爰依民法第823條第1項前
09 段、第824條規定提起本件訴訟等語，並聲明：請求將系爭
10 土地及建物予以變價分割，所得價金依各共有人應有部分比
11 例分配。

12 二、本件被告李建昌、曾英峻、李秉家經合法通知，未於言詞辯
13 論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

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。民法第823條第1項定有明文。經查，附表一所示
18 土地及建物為兩造所共有，有土地及建物登記謄本在卷為證
19 (見限閱卷)，堪信為真實。且兩造間就各該土地、建物並
20 未定有不能分割之契約，且依各該土地、建物之使用目的或
21 法令亦非不能分割。又兩造未就分割之方法達成協議，則原
22 告請求裁判分割，即屬有據，應予准許。

23 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
24 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
25 分配：以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配
26 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
27 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
28 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
29 人，民法第824條第1項、第2項定有明文。另共有物分割之
30 方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、
31 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得

01 部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當
02 公平之方法以為分割。又分割共有物，以消滅共有關係為目
03 的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之
04 使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就
05 該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，
06 應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字
07 第108號判決意旨參照）。查系爭土地上乃1至5層樓獨棟建
08 物，系爭建物係其中的第4層樓，各層樓無獨立出入口，僅
09 仰賴一樓出入口、樓梯通往各樓層，又系爭建物包含陽臺之
10 合法登記部分僅75平方公尺，未辦理保存登記部分面積為8.
11 82平方公尺，倘以原物方式分割，勢將破壞原建物之結構，
12 而室內既有之管線、電路、排水系統等配置，亦無法滿足分
13 割後個別住戶之使用，造成日後使用上之困難，亦將使各共
14 有人分割所得面積過小，有損該建物之完整性，致其可供利
15 用之面積大幅降低，無法完全發揮原建物經濟上之利用價
16 值。反之，如採變價分割方式，以透過市場自由競爭之方式
17 變價，除可讓系爭土地、建物之所有權歸一，使不動產市場
18 價值極大化外，兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行
19 使優先承買權，俾維持共有物之經濟效益，故堪認以變價之
20 方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，本院認為原告
21 主張以變價分割方法，將系爭土地及建物予以變賣，以消滅
22 兩造共有關係，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比
23 例分配，核屬適當。

24 四、綜上所述，原告請求兩造共有之系爭房地予以變價分割，並
25 將變價拍賣所得金額，按如附表二所示之各共有人應有部分
26 比例分配，為有理由，應予准許。

27 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
30 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
31 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原

01 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
02 地位，原告起訴雖於法有據，然被告等之應訴乃法律規定所
03 不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告等負
04 擔訴訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由
05 兩造按應有部分之比例負擔，較符公平原則，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
08 民事第七庭 法官 劉明潔

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
13 書記官 楊鵬逸

14 附表一：

15

土地部分	建物部分
新北市○○區○○段000000000地 號土地（權利範圍5分之1）。	新北市○○區○○段0000○號建 物（門牌號碼新北市○○區○○ 路○段000巷00弄0號4樓，包含其 上未辦理保存登記部分），權利 範圍全部。

16 附表二：

17

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	陳榮珠	1/5
2	李建昌	1/5
3	曾英峻	2/5
4	李秉家	1/5