

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2623號

原告 陳逸哲

被告 陳明燦

訴訟代理人 陳威岑

被告 陳英蘭

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18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及房屋，應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表二應有部分比例欄所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表二訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按不動產之分割，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告訴請分割之共有物為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），及其上同段2965建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地稱系爭房地），係位於本院轄區新北市新莊區，應專屬本院管轄，先予敘明。
- 二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告起訴同時以陳英嬌為被告，嗣於113年11月8日言詞辯論期日陳英嬌未為本件言詞辯論前，當庭以言詞撤回對於陳英嬌之起訴等

01 情，有民事起訴狀及言詞辯論筆錄在卷可參（113年度重司
02 調字第112號卷《下稱調卷》第9頁、本院卷第103頁），依
03 據上開說明，自不需得陳英嬌同意，即已生撤回之效力。

04 三、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
05 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：兩造共有系爭房地，應有部分如附表二所示。系
08 爭房地無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，惟兩造無
09 法達成分割之協議，因此依民法第823條第1項及第824條規
10 定訴請裁判分割系爭房地。兩造間對於系爭房屋並無分管協
11 議，系爭房屋面積僅70平方公尺，倘依共有人應有部分比例
12 為原物分割，共有人分得面積太小，且系爭房屋為公寓建築
13 只有單一出入口可通行，原物分割後，部分共有人將無出入
14 口可供使用。又為保持系爭房地完整性，避免日後使用上困
15 難，應將系爭土地與系爭房屋合併變價分割，將所得價金按
16 應有部分比例分配予各共有人，如此能將系爭房地發揮最高
17 經濟上利用價值，並符合分割共有物徹底消滅共有關係及公
18 平合理之旨。爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本
19 件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭房地准予合併變價分
20 割，並將拍賣所得價金按附表二應有部分欄所示比例分配。

21 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何陳述
22 或聲明。

23 三、本院之判斷：

24 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭房地為兩
27 造所共有之事實，業據原告提出與其所述相符之為土地及建
28 物登記第一類謄本為憑（本院卷第91至97頁），自堪信為真
29 實。又系爭房屋係屬4樓公寓住宅之第4層區分所有建物之專
30 有部分，用途係供通常居住使用等情，有建物登記第一類謄
31 本附卷可稽（本院卷第91頁）。足見依系爭房地之使用目的

01 或法令亦無不能分割之情事，兩造復未提出就系爭房地定有
02 不能分割之契約，而兩造曾經本院三重簡易庭以113年度重
03 司調字第112號調解不成立在案，復因被告於本院言詞辯論
04 期日未到庭無法與原告就分割方法達成協議。從而，原告訴
05 請裁判分割系爭房地，於法自屬有據，應予准許。另審諸系
06 爭房屋為鋼筋混凝土造4層樓公寓住宅之第4層區分建物之專
07 有部分，而系爭土地為系爭房屋坐落之基地等情，有土地及
08 建物登記謄本附卷可按，是系爭房地有整體使用上之不可分
09 關係，應予合併分割。

10 (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
11 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
12 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
13 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
14 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
15 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
16 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
17 有人，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明
18 文。又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法
19 院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌
20 當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
21 等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金
22 分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號判例要旨參
23 照）。此觀諸民法第824條第2項第2款規定「原物分配顯有
24 困難時，得變賣共有物」亦明，自應解釋為變價分割係於原
25 物分配有困難時，始可採用。又所謂原物分配有困難，係指
26 共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，
27 例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割
28 後將顯然減損其價值或難為通常使用。經查，系爭房屋面積
29 為70平方公尺，係屬4層樓公寓住宅之第4層區分所有建物之
30 專有部分，進出系爭房屋僅有1大門出入，室內格局為3
31 房、1廳、1廚、1衛等情，有原告提出之建物室內格局圖及

01 照片足憑（本院卷第57至69頁），依系爭房屋之格局及出入
02 方式，該建物原始規劃僅供單一住戶使用，若為原物分割，
03 分割後之各部分並無各自獨立之對外出入口，且室內既有管
04 路、電路及排水系統等配置亦無法滿足分割後各共有人之獨
05 立使用，而系爭房屋面積70平方公尺，若依應有部分比例分
06 割，應有部份比例最低者能分得面積不足1平方公尺，無法
07 為正常生活之起居使用，足見本件以原物分割，顯有困難。
08 復審以系爭房屋目前並無人居住使用，業經原告陳報在卷
09 （本院卷第57頁），故如採變價分割，對於系爭房地使用現
10 狀來說，並無影響，且透過市場自由競爭之方式變價，將使
11 系爭房地市場價值極大化，嗣後由變價取得系爭房地之所有
12 權人，對系爭房地為整體性規劃利用，維持共有物之經濟效
13 益，並徹底消滅兩造間之共有關係。另一方面兩造亦得依對
14 共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不
15 可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參
16 與競標或行使優先承買之權利，亦有單獨取得共有物之所有
17 權之機會。從而，本院斟酌各情，認系爭房地之分割方式，
18 應以變價分割並將變價所得依各共有人之所有權應有部分比
19 例分配，最為公平適當。

20 四、綜上所述，兩造確為系爭房地之共有人，系爭房地並無限制
21 合併分割之法令，依其使用目的並非不能分割，共有人間亦
22 無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告請求分割系
23 爭房地，自屬合法。而就系爭房地之分割方案，本院審酌系
24 爭房地之性質、分割後之經濟效用、共有人之意願，並兼顧
25 全體共有人之利益均衡等情事，認系爭房地以原物分配顯有
26 困難，如將系爭房地予以變價分割，不僅符合多數共有人之
27 利益，亦能使系爭房地發揮較高之經濟上利用價值，並符合
28 分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，故系爭房
29 地以採變價分割，由共有人依附表二所示應有部分比例分配
30 價金之方式，應屬妥適，爰判決如主文第1項所示。

31 五、再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之

01 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
02 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
03 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
04 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
05 參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
06 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之
07 1第1至3項分別定有明文。經查，兩造就系爭房地之應有部
08 分設定最高限額抵押權予訴外人合作金庫商業銀行股份有限
09 公司（下稱合作金庫銀行）等情，有土地及建物第一類謄本
10 在卷可考（本院卷第91至97頁）。而合作金庫銀行業經本院
11 依職權訴訟告知（本院卷第55頁），惟合作金庫銀行迄本件
12 言詞辯論終結前並未聲明參加本件訴訟，參照前開法條規
13 定，合作金庫銀行之前揭最高限額抵押權，於系爭房地分割
14 確定後，就抵押人因變價分割所得分配之價金，應依民法第
15 824條之1準用同法第881條第1項、第2項辦理之，附此敘
16 明。

17 六、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告
18 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
19 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原
20 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第
21 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負
22 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人
23 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋寧為其等伸張
24 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
25 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割
26 結果，共有人既屬均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由
27 兩造分別附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示分擔訴訟費用
28 較符公平原則，爰酌命各應負擔訴訟費用如主文第2項所
29 示。

30 七、據上論結：本院原告之訴為有理由，因此判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

民事第七庭 法官 王婉如

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中華民國 113 年 12 月 9 日

書記官 許宸和

附表一：

土地部分					
土地坐落				面積	權利範圍
市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
新北市	○○區	○○段	000號	95.44	1/4

房屋部分

建號	基地坐落		建物面積 (平方公尺)		權利範圍
	建物門牌		樓層面積	附屬建物	
新北市○○區○○段0000號	新北市○○區○○段000地號土地		四層： 62.3m ²	陽台： 7.7m ²	全部
	新北市○○區○○路0段00號4樓		合計：70m ²		

附表二：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	陳逸哲	1/600	1/600
2	陳明燦	499/600	499/600
3	陳英蘭	1/6	1/6