

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3403號

原告 盈億資產開發有限公司

法定代理人 黃盈源

被告 王張秀琴

張麗玲

林張秀英

蕭惠馨

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16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地上權及如附表二所示之建物應予變賣，所得價金按附表三所示變價所得價金分配比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按如附表三所示之比例分擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：如附表一所示之地上權及如附表二所示之建物（下稱系爭地上權及建物）為兩造所共有，系爭地上權及建物並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，系爭地上權及建物原物分割有事實上困難，亦無法公平合理分割，倘依兩造應有部分為原物分割，將有損系爭地上權及建物使用完整性，客觀上顯不適當。是本件分割方法以變賣系爭地上權及建物，再將價金依兩造之應有部分比例分配，較符合兩造之最佳利益。為此，爰依民法第824條第2項第2款規定請求變價分割。並聲明：如主文第一項所示。

01 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀  
02 作任聲明或陳述。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)原告主張系爭地上權及建物為兩造共有，權利範圍及應有部  
05 分如附表一、二所示，系爭地上權及建物並無不能分割之情  
06 事，兩造亦無不能分割之約定等事實，業據原告提出系爭土  
07 地地上權及建物登記謄本、被告戶籍謄本及本院不動產權利  
08 移轉證書等件為證，且被告均未於言詞辯論期日到場爭執，  
09 亦未提出書狀作何答辯，堪認原告主張之上開事實為真實。

10 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但  
11 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在  
12 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方  
13 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人  
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
15 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
16 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
17 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
18 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
19 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別  
20 定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁  
21 量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、  
22 分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效  
23 用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，  
24 為適當之決定（最高法院84年度台上字第1756號、89年度台  
25 上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108  
26 號判決意旨參照）。查系爭地上權及建物之分割，被告經合  
27 法通知後均未到庭，兩造顯然無法達成分割之協議，故有裁  
28 判分割之必要，先予敘明。

29 (三)經查，系爭建物為1層土造之建物，另有增建物，有系爭建  
30 物登記謄本及本院不動產權利移轉證書等件在卷可考，而坐  
31 落於系爭地上權土地有辦理保存登記之建物面積僅有59平方

01 公尺（約17.8475坪），依兩造之權利範圍，每人至多僅能  
02 分配到4.46坪，最少則僅有2.23坪（小數點第二位以下均四  
03 捨五入），如採原物分割，實不利於共有人對於建物之利  
04 用，並致建物面積細分零碎，不利於建物之交易及利用，難  
05 認合於經濟效用及全體共有人之利益，然若能歸由一人所  
06 有，對於建物之整體規劃利用應屬最為有利。是系爭建物  
07 （含增建物）以原物分配之方式分割，顯有困難，如與系爭  
08 地上權併付變賣後由買主就系爭地上權及建物單獨買受，所  
09 能創造之經濟價值顯然較高，且變價時買家競相出價，當可  
10 以較行情略高之價格出售，而使全體共有人共同獲利。另如  
11 附表二編號2所示之增建物部分雖非登記建物，但基於附屬  
12 建物為主建物所有權之擴張，自應併同登記建物予以變賣。  
13 是以，本院認如附表一所示之地上權及如附表二所示之建物  
14 應以變價分割，並依如附表三所示比例分配價金予各共有人  
15 為適當。

16 四、綜上所述，原告主張依民法第824條第2項第2款之規定，請  
17 求裁判變價分割系爭地上權及建物，所得價金按如附表三所  
18 示之比例分配，為有理由，應予准許，並判決如主文第一項  
19 所示。

20 五、末查，分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本  
21 件原告之起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得  
22 不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本院認  
23 本件之訴訟費用，應參酌各共有人於分割後所得之利益，所  
24 分得土地之多寡，及就系爭地上權及建物各自享有之應有部  
25 分之比例等一切情事，仍應由兩造分別依應有部分比例分擔  
26 訴訟費用較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1之規  
27 定，諭知如主文第二項所示。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日  
29 民事第六庭 法官 陳宏璋

30 以上正本證明與原本無異。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
 02 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
 03 書記官 張韶安

04 附表一：地上權明細表  
 05

編號	土地地號	登記 地上權人	權利 範圍	設定 權利範圍	登記 原因	收件字號	登記日期
1	新北市○○ ○○區○○ 段 00 地 號、同段 35-1地號	王張秀琴	4分之1	59.27 平 方公尺	繼承	莊登字第 147720號	108年7月 2日
		林張秀英	4分之1				
		張麗玲	4分之1				
		蕭惠馨	8分之1				
		盈億資產開 發有限公司	8分之1		拍賣	莊登字第 015140號	112年2月 1日

06 附表二：建物明細  
 07

編 號	建 號	基 地 坐 落 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建 物 面 積 (平方公尺)		權 利 範 圍
				樓層面積 合 計	附屬建物 用 途	
1	新北市 ○○區 ○○段 000 ○ 號	新北市○○區 ○○段00○○ 00地號 ----- 新北市○○區 ○○路000號	1層土造	一層：59		全部
		備考				
2	1732	新北市○○區 ○○段00○○ 地號 ----- 新北市○○區 ○○路000號		第一層增 建：32.25 第一層頂增 建：45.06合 計：77.31		全部
		備考				

01  
02

附表三：變價所得價金分配比例及訴訟費用負擔比例

編號	共 有 人	變價所得價金分 配比例	訴訟費用負擔 比例
1	盈億資產開發有限公司	1/8	1/8
2	王張秀琴	1/4	1/4
3	張麗玲	1/4	1/4
4	林張秀英	1/4	1/4
5	蕭惠馨	1/8	1/8