

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3458號

原告 馮小真  
訴訟代理人 陳鈺林律師  
被告 馮金丁  
馮世勳  
馮小玲  
馮小燕

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年3月4日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告馮世勳、馮小玲經合法通知，無正當理由未於言詞  
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、實體事項：

一、原告主張：緣附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩  
造共有，應有部分如附表二所示。又系爭不動產並無不能分  
割之情形或限制，而兩造就系爭不動產分割之方法一直無法  
達成共識，因系爭不動產為公寓大廈之住宅及其基地，在性  
質上不可能以原物分配各共有人。爰依民法第823條第1項、  
第824條第1項、第2項規定，請求變價分割系爭不動產，所  
得價金由兩造依應有部分比例分配等語。並聲明：如主文第  
1項。

二、被告馮世勳、馮小玲未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何  
書狀或陳述，被告馮金丁、馮小燕則到庭表示：同意變價分

01 割等語。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

04 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  
05 在此限。民法第823條第1項定有明文。經查，系爭不動產為  
06 兩造所共有，有建物及土地登記第一類謄本在卷為證（見調  
07 解卷第35至41頁），堪信為真實。且兩造間就系爭不動產並  
08 未定有不能分割之契約，另依系爭不動產之使用目的或法令  
09 亦非不能分割。又兩造未就分割之方法達成協議，則原告請  
10 求裁判分割，即屬有據，應予准許。

11 (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  
12 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之  
13 分配：以原物分配於各共有人；但各共有均受原物之分配  
14 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困  
15 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
16 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
17 人，民法第824條第1項、第2項定有明文。另共有物分割之  
18 方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、  
19 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得  
20 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  
21 公平之方法以為分割。又分割共有物，以消滅共有關係為目  
22 的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之  
23 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  
24 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，  
25 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  
26 第108號判決意旨參照）。查系爭不動產乃10層樓鋼筋混凝  
27 土建物之第3層及其坐落基地，房屋部分僅有單一出入口，  
28 此經被告馮小燕陳述在卷，倘將系爭不動產以原物方式分割  
29 予各共有人，將無法滿足分割後各共有人之需求，造成日後  
30 使用上之困難，且使各共有人分割所得面積過小，有損該房  
31 地之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完全發揮

原房地經濟上之利用價值。反之，如採變價分割方式，以透過市場自由競爭之方式變價，除可讓系爭不動產之所有權歸一，使不動產市場價值極大化外，兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權，俾維持共有物之經濟效益，故堪認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，本院認為原告主張以變價分割方法，將系爭不動產予以變賣，以消滅兩造共有關係，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，核屬適當。

四、綜上所述，原告請求兩造共有之如系爭不動產予以變價分割，並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比例分配，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造按應有部分之比例負擔，較符公平原則。

中華民國 114 年 3 月 21 日  
民事第五庭 法官 陳怡親

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 114 年 3 月 24 日  
書記官 游舜傑

附表一：

| 編號 | 不動產種類 | 不動產地號或建號 | 面積（平方公尺） | 權利範圍 |
|----|-------|----------|----------|------|
|----|-------|----------|----------|------|

(續上頁)

01

|   | 類  |                                    |                                                    |            |
|---|----|------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| 1 | 建物 | 新北市○○區○○段0○號(門牌：新北市○○區○○路000號3樓之4) | 層次面積：141.61<br>陽台面積：8.76<br>露台面積：7.62<br>共計：157.99 | 全部         |
|   |    | 坐落基地：新北市○○區○○段000地號                |                                                    |            |
| 2 | 土地 | 新北市○○區○○段000地號                     | 6371.61                                            | 90000分之459 |

02

附表二：兩造應有部分比例

03

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 |
|----|-----|--------|
| 1  | 馮金丁 | 9分之2   |
| 2  | 馮世勳 | 9分之2   |
| 3  | 馮小玲 | 9分之1   |
| 4  | 馮小真 | 9分之1   |
| 5  | 馮小燕 | 9分之3   |