

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3459號

原告 邱聖文

訴訟代理人 董子祺律師

被告 王苙錫

陳均樺

訴訟代理人 胡梅芬

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7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示不動產應予變賣，所得價金按附表二所示比例分配之。
- 二、訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告王苙錫經合法通知，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：緣附表一所示之土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例則如附表二所示，又兩造間並無任何不予分割協議，亦無禁止分割之情形，惟不能協議決定分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割如系爭土地，所得價金由兩造依附表二所示之應有部分比例分配等語。並聲明：兩造共有如附表一所示不動產應予變賣，所得價金按附表二所示比例分配之。

二、被告則以：

- (一)被告王苙錫未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀或陳述。
- (二)被告陳均樺：希望原告以總價新臺幣（下同）1006萬元向被

01 告陳均樺購買應有部分，或以原物分割。

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，系爭土地為兩  
06 造所共有，有土地登記公務用謄本在卷為證（見限閱卷），  
07 堪信為真實。且兩造間就系爭土地並未定有不能分割之契  
08 約，又依系爭土地之使用目的或法令亦非不能分割。又兩造  
09 未就分割之方法達成協議，則原告請求裁判分割，即屬有  
10 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；但各共有人均受原物之分配  
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）。

27 (三)經查，系爭土地為兩造共有，有系爭土地公務用謄本可稽  
28 （見限閱卷），現由原告作為私人停車使用，此經原告陳報  
29 在卷，並有現場照片附卷可稽（見本院卷第41至42、65至75  
30 頁）；又被告陳均樺係經由繼承取得系爭土地應有部分，前  
31 曾與原告洽談由原告以1006萬元向被告陳均樺購買其應有部

01 分，有洽談內容紀錄附卷可稽（見本院卷第31頁），然觀之  
02 該書面並無當事人簽名或用印，堪認雙方尚在協調階段而未  
03 達成契約合意，審酌被告陳均樺應有部分尚有抵押權設定與  
04 第三人之情形，迄未塗銷，有系爭土地公務用謄本及本院10  
05 4年度訴字第204號民事判決在卷為憑（見本院卷第43至48  
06 頁），倘若予以原物分割，將造成該抵押權轉載於各分割土  
07 地，對其餘共有人尚非公允，且被告陳均樺雖表示希望以原  
08 物分割等語，然其並未提出適合之原物分割方案，又依系爭  
09 土地使用現況及其曾與原告洽談出售應有部分等節，堪認被  
10 告陳均樺實無繼續持有系爭土地之意，以系爭土地總面積20  
11 2.43平方公尺而言，倘將系爭土地以原物方式分割予各共有  
12 人，各共有人將僅能取得約67平方公尺，造成各共有人分割  
13 所得面積過小，有損該土地之完整性，亦無法完全發揮原土  
14 地經濟上之利用價值。反之，如採變價分割方式，以透過市  
15 場自由競爭之方式變價，除可讓系爭土地之所有權歸一，使  
16 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  
17 相同條件行使優先承買權，俾維持共有物之經濟效益，故堪  
18 認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，本  
19 院認為原告主張以變價分割方法，將系爭土地予以變賣，以  
20 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  
21 分比例分配，核屬適當。

22 四、綜上所述，原告請求兩造共有之如系爭土地予以變價分割，  
23 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  
24 分比例分配，為有理由，應予准許。

25 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  
26 物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人  
27 負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事  
28 人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分  
29 割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原  
30 告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有  
31 理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地位，原告起

01 訴雖於法有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，共有人  
02 就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公  
03 允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造按應有部分之比  
04 例負擔，較符公平原則。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日  
06 民事第五庭 法 官 陳怡親

07 以上正本係照原本作成

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
11 書記官 游舜傑

12 附表一：

13

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
1	土地	新北市○○區○○段000地號	202.43	全部

14 附表二：兩造應有部分比例

15

編號	共有人	應有部分比例
1	陳均樺	100000分之36524
2	邱聖文	200000分之63476
3	王苙錫	200000分之63476