

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第485號

原告 胡興全

被告 胡興正

胡月桂

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地所有權應有部分15分之1及其上同區段1979建號建物所有權全部，應予變價分割，變賣所得價金分配於兩造各取得3分之1。

二、訴訟費用由兩造各負擔3分之1。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年9月21日因繼承共同取得新北市○○區○○段000地號土地應有部分1/15（兩造應有部分各1/45）及其上同區段1979建號建物所有權全部（門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0號，兩造應有部分各1/3）

（下合稱系爭不動產），系爭不動產經兩造於111年1月24日完成分別共有登記，爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟等情。並聲明：兩造共有系爭不動產應予分割。

二、被告則以：兩造是兄弟妹關係，原告曾經對媽媽經營清潔公司去投標一些不賺錢的標案有意見，並質疑我們為何支持媽媽去投標，雙方有爭執，後來就慢慢疏離。96年我爸爸往生後，110年我媽媽也往生了。我爸爸往生之前，原告就沒有回家了。父母告別式，原告有回來。上次開庭後，我也沒有辦法聯絡原告，原告已經把我LINE封鎖。伊們同意要賣，但

主張要給仲介賣，因為如果法院強制出賣的話，價格不一定好。目前房屋是空的，也沒有出租，也沒有人在使用，然後伊們願意出賣，另外本來是原告想要賣給伊們，但是伊們沒有這麼多錢買下原告的應有部分，伊們是可賣可不賣，但是原告既然需要也願意配合。就分割方案方面，我們沒能力買下原告的部分，伊沒有提出其他分割方案等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求為判決分割，此觀民法第823條第1項、第824條第1項、第2項本文規定甚明。次按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項亦規定甚明。原告主張：系爭不動產為兩造共有，土地應有部分各1/45、建物應有部分各1/3，無法協議分割，且無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限等事實，並有土地登記謄本、建物登記公務用謄本為憑（見本院113年度板司調字第180號卷，下稱板司調卷，第65、71頁），堪信屬實。故原告請求判決分割系爭不動產，自屬有據。

(二)再按法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。又

01 定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、
02 共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應
03 有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公
04 平。

05 (三)經查，兩造共有系爭不動產為5層樓建物之第1層、地下層
06 (見板司調卷第23頁)，登記用途為店鋪兼防空避難室之區
07 分所有建物，如採原物分配於全體共有人之方式分割，各共
08 有人分得之部分，均有欠缺各自獨立門戶出入之疑慮，可能
09 造成日後使用上之困難與不便，無法發揮系爭房地經濟上之
10 利用價值而將致生經濟價值減損之情形，且兩造均陳稱有意
11 願出售系爭不動產。本院審酌各共有人之意願、利害關係、
12 共有物之價格、利用價值等一切情狀，認原告主張變價分割
13 系爭不動產，變賣所有價金分配由兩造各取得1/3，應屬適
14 當。

15 (四)從而，原告依民法第823條、第824條規定，請求判決分割系
16 爭不動產如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

17 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
20 文。查原告請求分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴
21 訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，
22 原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造可互換
23 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
24 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
25 訟費用，顯失公允。本院認為應由兩造各負擔3分之1之訴訟
26 費用，較符公平原則。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
28 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

29 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
30 1，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

民事第四庭 法官 胡修辰

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日之不變期間內，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 2 月 3 日

書記官 林郁君