

臺灣新北地方法院民事判決

114年度家繼訴字第130號

原告 沈威佳

訴訟代理人 田欣永律師

李致瑄律師

被告 林閔雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地所有權(兩造應有部分各505/200000)，及其上新北市○○區○○段0000○號(門牌新北市○○區○○街○段000巷00號5樓)所有權(兩造應有部分各一半)，及其上新北市○○區○○段0000○號(門牌新北市○○區○○街○段000巷0號)所有權(兩造應有部分各1/160)，應予變價分割，並按兩造各二分之一比例分配價金予兩造。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：兩造原為夫妻關係，婚後共有如主文所示之土地暨其上建物。兩造於民國113年2月21日在本院家事庭成立離婚和解筆錄，離婚後分居而不再共同生活，兩造無法共同使用系爭不動產。兩造婚後主要財產即該不動產，乃社區大樓集合式建築，土地共有人數甚多，建物為單一門牌號碼房屋及附屬停車場。因系爭不動產無不能分割之情事，亦未訂有

01 不得分割之期限，原告得請求分割系爭房地。

02 又系爭房屋之出入口僅單一，室內結構難以原物分割，如採
03 原物分配，將有損系爭房屋完整性，破壞房屋現狀造成日後
04 使用困難，無法發揮經濟上之利用價值。本件應以變價分
05 割，並將變價所得價金各按兩造應有部分即各一半比例分配
06 為適當。為此依民法第823條第1項、第824條第2項第2
07 款規定提起本訴，請求裁判分割系爭房地等情。並聲明：系
08 爭房地應予合併變價分割，所得價金按起訴狀附表2所示比
09 例分配予兩造。

10 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
11 聲明或陳述，僅於本院簡易庭調解程序到場陳稱其過去有繳
12 納系爭房地抵押貸款及家庭水電費等語。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
15 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
16 者，不在此限。」、「分割之方法不能協議決定，或於協議
17 決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何
18 共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
19 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
20 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
21 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
22 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」，民法第823
23 條第1項、第824條第2項分別定有明文。

24 次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適
25 當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物
26 之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應
27 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
28 平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台
29 上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第114
30 9號判決意旨參照）。

31 又按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及

01 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
02 擔。」，公寓大廈管理條例第4條第2項亦有明文。

03 (二)經查，原告主張兩造為系爭房地之共有人，其中系爭專有房
04 屋應有部分各為2分之1，其中系爭停車位建物應有部分各為
05 1/160，其中系爭土地應有部分各為各505/200000之事實，
06 業據提出系爭土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本附
07 卷為憑。被告於本案調解程序亦不爭執，自堪信屬實。

08 系爭房地係集合住宅之一部分，僅單一出入口，如採原物分
09 割方式進行分配，各共有人分得之部分，均欠缺各自獨立門
10 戶出入，造成日後使用上之困難與不便，無法發揮系爭房地
11 經濟上之利用價值而將致生經濟價值減損之情形。但如採變
12 價分割，則可維持系爭房地之完整利用性及所有人單純性，
13 有助提昇系爭房地之利用價值及經濟效益。審酌上情，本院
14 認為系爭房地應以民法第824條第2項第2款前段規定之變價
15 方式分割，並將變賣所得價金按兩造應有部分比例分配兩
16 造，方屬適當。

17 四、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規
18 定，請求以變價方式裁判分割兩造共有之系爭房地，並將變
19 賣所得價金按兩造應有部分比例分配兩造，為有理由，應予
20 准許。

21 五、末按「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
22 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
23 命勝訴之當事人負擔其一部。」，民事訴訟法第80條之1 定
24 有明文。

25 查原告請求分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
26 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
27 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
28 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
29 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，此部分若全由被告
30 負擔訴訟費用，顯失公允。是以本院認為原告請求分割共有
31 物之訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔，較符公平原

01 則，並諭知如主文第2 項所示。

02 參、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條
03 第1 項前段、第80條之1 ，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

05 家事庭法官 法 官 黃惠瑛

06 以上正本證明與原本無異。

07 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，並
08 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁
09 判費，否則本院得不命補正逕以裁定駁回上訴。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

11 書記官 陳建新