

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 114年度重訴字第784號

03 原告 李依宸

04 0000000000000000
05 李沛恩

06 李昀珊

07 共同

08 訴訟代理人 陳郁婷律師

09 複代理人 洪敏安律師

10 蘇育鉉律師

11 被告 李能宗

12 0000000000000000
13 李文通

14 李文滄

15 李育松

16 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年12月4日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主文

19 兩造共有如附表一編號1所示土地及其上未辦保存登記建物，應
20 予合併變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例
21 分配。

22 兩造共有如附表一編號2所示土地及其上未辦保存登記建物，應
23 予合併變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例
24 分配。

25 訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 被告等均經合法通知，無正當理由，未於民國114年12月4日
29 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
30 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：緣兩造共有坐落如附表一所示土地及未辦保存登
03 記建物（下合稱系爭不動產），系爭不動產之共有狀況如附
04 表二應有部分比例欄所示。查系爭不動產並無不能分割之情
05 事，亦無契約訂有不分割之期限，兩造現就系爭不動產使用
06 或分割方法皆不能達成協議，為促進系爭不動產利用、提升
07 社會經濟，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前
08 段規定提起本件訴訟。並聲明：(一)兩造共有坐落新北市○○
09 區○○○○段0000地號土地，及其上門牌號碼新北市○○區
10 ○○路0○0號之2建物、新北市○○區○○路0○0號之3建物
11 應予變價分割，並按兩造應有部分比例分配價金。(二)兩造共
12 有坐落新北市○○區○○○○段0000地號土地，及其上門牌
13 號碼新北市○○區○○路0○0號之1建物應予變價分割，並
14 按兩造應有部分比例分配價金。

15 二、被告部分：被告李能宗、李文通、李文滄、李育松均未於11
16 4年12月4日言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
17 或陳述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
21 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
22 割方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，當原物
23 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配予各共有人；
24 又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請
25 求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2
26 款、第5項分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，有
27 上開土地登記第一類謄本、房屋稅籍資料在卷足憑，堪認原
28 告之主張屬實，是原告依上開規定訴請就聲明(一)、(二)合併分
29 割共有之系爭不動產，尚無不合，應予准許。

30 (二)次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟
31 酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀

態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查，原告主張將系爭不動產合併變價分割，被告等則經合法通知後，並未提出反對意見。而兩造所共有之系爭土地上分別有未辦保存登記建物1棟及2棟，但系爭不動產之共有人共有7人，應有部分比例最低者為12分之1，倘依兩造之應有部分比例就系爭不動產各別為原物分割，將造成土地過於細分，且為保留對外出入通道而徒增土地利用之不便利性；此外，各共有人就分得建物部分均有進出之需求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，將減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值，是以原物分割系爭不動產應非適當方式。另若將系爭不動產原物分配予部分共有人，則受分配之共有人依民法第824條第3項規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，是系爭不動產以前開原物分配方法分割，顯有困難。而以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得土地及其上建物權利之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，更可使買受人取得土地及其上建物完整之所有權、事實上處分權，讓土地及其上建物之權利歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值。是本院認就各該土地上建物連同所座落基地以合併變價分割系爭不動產之方式，由兩造及公眾有意願者共同參與系爭不動產競標，在自由市場競爭之情形下，將使土地及其上建物之市場價值極大化，及兩造獲得拍賣最高價金之金錢補償，實際上對各共有人較有利。本院經審酌系爭不動產之使用情形、經濟效

用、兩造之利益等一切具體情狀後，認為系爭不動產之分割方法，應以各該土地上建物連同所座落基地併同變賣後，價金分別按兩造應有部分比例分配，較為適當。

四、綜上，原告請求兩造共有之系爭不動產，各按聲明(一)、(二)合併變價分割，所得價金依兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、未按因共有物分割、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。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之，爰另諭知訴訟費用之負擔比例如本文第3項所示。

中華民國 114 年 12 月 19 日
民事第七庭 法官 林翠珊

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 12 月 19 日
書記官 林俊宏

【附表一】

編號	合併變價分割之不動產標示
1	新北市○○區○○○○段0000地號土地及其上門牌號碼為 新北市○○區○○路0○0號之2（稅籍編號000000000000 號）、新北市○○區○○路0○0號之3（稅籍編號00000000 000號）之未辦保存登記建物
2	新北市○○區○○○○段0000地號土地及其上門牌號碼為

(續上頁)

01

	新北市○○區○○路0○0號之1（稅籍編號00000000000 號）之未辦保存登記建物
--	--

02

【附表二】

03

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	李能宗	5分之1
2	李文通	4分之1
3	李文滄	4分之1
4	李育松	20分之1
5	李依宸	12分之1
6	李沛恩	12分之1
7	李昀珊	12分之1

04

（以下空白）