

臺灣新北地方法院民事簡易判決

112年度板簡字第3018號

原告 郭大鈞

被告 林子皓

梁懷茂

上一人

訴訟代理人 梁念光

蔡瑞芳律師

王曹正雄律師

上一人

複代理人 孟軒宇律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表一土地標示欄中應有部分欄所示比例、建物標示欄中應有部分欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為附表一所示土地、建物（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）之共有人。惟兩造未能協議分割系爭房地，且系爭房屋位處12層建物之8樓，僅有1個獨立出入口，若採原物分割，兩造因此可獲面積顯過於狹小，且各有出入之需求，必須另行劃出共同使用之門廳或走道空間，徒增法律關係之複雜化，且系爭房地亦無不能分割之情事，兩造亦未曾訂有不分割之約定或以契約訂有不分割之期限，為整合系爭房地，發揮最大經濟利益等情。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，求為將系爭房地變價分割，所得價金由兩造依附表一土地標示欄中應有部分欄所示比例、建物標示欄中應有部分欄所示比例分配之判決。

二、被告林子皓則以：同意原告請求，同意變價分割等語，資為

01 抗辯。

02 三、被告梁懷茂（下稱其名）則以：伊對於系爭房地依法令並無
03 不能分割，且兩造亦無法協議分割等情並不爭執，但原告並
04 非合法之共有人，伊已對原告提起112年度訴字第2915號請
05 求塗銷所有權移轉登記事件（下稱塗銷移轉登記事件）。若
06 法院認為原告得請求裁判分割，對於分割方法，亦認為應以
07 原物分割，繼續維持共有等語，資為抗辯。

08 四、得心證之理由：

09 (一)查，兩造為系爭房地之共有人，兩造就系爭房地所有權應
10 有部分比例如附表一土地標示欄中應有部分欄所示比例、
11 建物標示欄中應有部分欄所示比例，有系爭房地登記謄本
12 可稽（見本院卷第19至25頁），應堪認定。

13 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
14 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
15 者，不在此限；又共有物分割之方法不能協議決定者，法
16 院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1
17 項、第824條第2項分別定有明文。查，系爭房地為兩造所
18 共有，且參諸系爭土地登記謄本，關於土地使用分區及使用
19 用地類別之記載均為空白，依其使用目的並無不能分割之
20 情形，又系爭房地並無因契約訂有不分割之期限，致不能
21 分割之情形存在，且兩造經本院安排調解未果，致無法達
22 成協議，有本院調解事件報告書可憑（見本院卷第61及33
23 7頁），是原告訴請裁判分割系爭房地，自屬有據。雖梁
24 懷茂辯稱原告並非合法之共有人，其已提出塗銷移轉登記
25 事件云云，惟提起分割共有物之訴，參與分割土地之當事
26 人以全體共有人為限，共有人之應有部分以土地登記簿登
27 記者為準。是法院應依土地登記簿上記載各共有人之應有
28 部分裁判分割共有物。共有人或第三人縱對土地登記簿上
29 記載之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴訟處理，該
30 訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決問題（最
31 高法院104年度台抗字第125號裁定意旨參照）。查，兩造

01 均為系爭房地之共有人，本件訴訟已由系爭房地之登記簿
02 所載全體共有人參與，當事人適格已無欠缺，本院自可依
03 法為裁判分割共有物，是梁懷茂此部分辯詞，並不可取。

04 (三)次按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共
05 有人之請求，命以原物分配於各共有人。原物分配顯有困
06 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
07 4條第2項第1款本文及第2款前段定有明文。又定共有物分
08 割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘
09 束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
10 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全
11 體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分
12 割（最高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第205
13 8號判決意旨參照）。查，本院審酌系爭房屋總面積僅53.
14 39平方公尺，共有人共計有3人，若為原物分割，會造成
15 各共有人僅獲得約17.79平方公尺，且必須另外建築分隔
16 牆面及出入口，將破壞系爭房屋之完整性，堪認將系爭房
17 屋原物分配予各共有人顯有困難。又系爭土地為系爭房屋
18 之基地，甚至除被告等2人外，尚有其他共有人之建物坐
19 落其上，若原物分割予各共有人，顯難為有效之利用，減
20 損系爭土地之整體經濟價值。反觀系爭房地變價分割後，
21 由需用房地者取得系爭房地所有權，使產權單純，有助提
22 昇系爭房地之利用價值及經濟效益。再兼衡系爭房地不會
23 因變價分割而使其原先之利用狀態受有影響，系爭房地如
24 採變價分割，使欲取得系爭房地之人能完整取得系爭房地
25 之全部，以達系爭房地利用及經濟效益之最大化；此外，
26 變價分割方案可探知系爭房地在自由競爭市場下最合理市
27 場價值，由競價方式，確認競價時點系爭房地之最優價
28 格，應較有利於全體共有人，且由民法第824條第7項「變
29 賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件
30 優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」
31 規定內容，已賦予各共有人於共有物變價分配執行程序，

01 有依相同條件優先承買之權，此等分割方案，除可維持良
02 性公平競價之結果、確認共有物最大經濟效益，更兼顧共
03 有人對共有物特殊感情，有利於各共有人，更可使系爭房
04 地所有權狀態最終歸於單純，確實合於當前系爭房地使用
05 現狀，益徵變價分割方案係最符合經濟利用、整體規劃利
06 用，能迅速解決紛爭，澈底消滅共有關係，造成變動及損
07 害均輕微，對各共有人最為有利，最為適切公允之分割方
08 案。

09 (四) 基上，原告得以訴請裁判分割，且系爭房地採原物分割顯
10 有困難，採變價分割後，將變賣獲取價金以為分配之方法
11 進行分割，較能提高系爭房地之使用及經濟價值，及維護
12 共有人之公平分配。

13 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
14 規定，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造依附表一
15 土地標示欄中應有部分欄所示比例、建物標示欄中應有部分
16 欄所示比例分配，為有理由，應予准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

22 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

23 法 官 趙伯雄

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

29 書記官 陳君偉

30 附表一：

31 土地標示

(續上頁)

01

土地坐落				面積 (m ²)	應有部分	
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
新北市	三峽區	和平段	8號	1,586.81	郭大鈞	71/200000
					林子皓	639/200000
					梁懷茂	71/20000
建物標示						
建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (m ²)		應有部分
				層次面積	附屬建 物用途 及面積	
同段3405 建號	新北市○○區 ○○街0號8樓	新北市○○區 ○○段0號	鋼筋混凝 土造，12 層樓	總面積：	陽台：	郭大鈞
				53.39	7.18	林子皓
				8層： 53.39		梁懷茂
						1/20
						9/20
						1/2

02

附表二：

03

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	郭大鈞	1/20
2	林子皓	9/20
3	梁懷茂	1/2