

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第1670號

原 告 童志佳

訴訟代理人 廖婉茹律師

被 告 張淑英

李張淑琴

童思珊

上列當事人間113年度板簡字第1670號請求分割共有物事件於中華民國113年8月20日辯論終結，於中華民國000年0月00日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產，應予變賣，所得價金按附表二所示各共有人之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告等經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)緣坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土

01 地)，及其上同段580建號即門牌號碼新北市○○區○○路0
02 00號3樓、鈞院112年度司執字第19917號執行事件暫編3467
03 建號即門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓之未保存登記
04 建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），系爭房
05 地原為債務人即訴外人張總華所有，嗣經鈞院112年度司執
06 字第19917號依債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司之聲
07 請，將系爭房地公開拍賣，由原告於民國(下同)113年1月11
08 日得標買受，是以，系爭房地現為兩造共有。

09 (二)兩造間就系爭房地並無不分割之約定，亦無訂有不分割之期
10 限，且無因物之使用目的不能分割等情事，且兩造間迄今仍
11 無法就分割方法達成協議，按最高法院88年度台上字第600
12 號及90年度台上字第1607號判決意旨參照，原告主張依民法
13 第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求將系爭房地
14 均予變價分割，所得價金按應有部分比例分配於各共有人。

15 (三)經查，系爭土地面積為104平方公尺，若除以樓層總數（4層
16 樓），則每層房屋所占用之土地約26平方公尺，又系爭房屋
17 坐落系爭土地，系爭房屋為第3層之公寓，有登記之面積為5
18 8.56平方公尺，未登記面積為4.8平方公尺，兩造間就系爭
19 房屋需共用同一出入口，如以原物分配，共有人各自分得系
20 爭房屋之一部，並在系爭房屋內劃出在分割後供兩造共同使
21 用之區域、門廳或走道空間等，且就該區域、門廳或走道尚
22 須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人單獨
23 所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能各自使
24 用、收益分得部分，此舉非但減少系爭房屋所得使用之空
25 間，且徒增法律關係複雜化，並增加兩造就系爭房屋使用上
26 之不便，減損系爭房屋之經濟價值，故系爭房屋以原物分配
27 於各共有人顯有困難。次查，系爭土地為系爭房屋之基地，
28 系爭房屋若與其所坐落之基地分離，則無法利用，故系爭房
29 屋如與系爭土地同採變價分割，除得維護土地與房屋之完整
30 性，避免降低固有之經濟利用價值外，透過公開拍賣程序，
31 第三人及各共有人皆可應買，藉良性公平競價之結果，各共

01 有人能分配之金額可能因而增加，並能使系爭土地與系爭房
02 屋之產權歸於一致，有利土地及房屋之使用及處分。

03 (四)再查，若將系爭房屋全部分配予其中一共有人，則將產生補
04 償金問題，如需鑑價則所費過鉅，且易生補償糾紛，如採用
05 變價分割方案，有意買回土地之共有人，仍可行使其等優先
06 承買之法律上權利，藉此繼續保有系爭房地之所有權，而未
07 能取得之一方，仍可分配價金，是系爭房地變價分割之結
08 果，應能兼顧全體共有人之利益，併期周全土地完整使用之
09 整體社會經濟效益。復參酌民法第824條第7項「變賣共有物
10 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
11 權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」規定內容，已
12 賦予各共有人於共有物變價分配執行程序，有依相同條件優
13 先承買之權。是以此變價分割方案，除可維持良性公平競價
14 之結果，確認共有物最大經濟效益，使系爭土地及系爭房屋
15 所有權狀態最終歸於單純，徹底消滅共有關係，並使系爭土
16 地及系爭房屋於消滅共有後得進行整體規劃利用，應屬對各
17 共有人最有利且最為適切公允之分割方案。

18 (五)為此，爰依民法第823條第1項、第824條第1項第2款規定提
19 起本訴，求為判決：請求將系爭房地准以變價分割，所得價
20 金由兩造按附表二所示各自應有部分比例分配。訴訟費用由
21 兩造按附表二所示應有比例各自負擔等語。

22 三、經查：

23 (一)原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之本院不動產權
24 利移轉證書及系爭房地土地暨建物之第三類謄本等件影本為
25 證。而被告等均受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭
26 執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院審酌，堪信原告
27 之主張為實在。

28 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
29 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823
30 條第1項定有明文。本件系爭房地並無依法令不能分割之情
31 形，且各共有人間亦無約定不分割之期限，各共有人自得隨

01 時請求分割共有物。再按民法第824條項規定：「共有物之
02 分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法，不能
03 協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分
04 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
05 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
06 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
07 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
08 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
09 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，再分割共
10 有物，以消滅共有關係為目的。

11 (三)查本件系爭土地面積為104平方公尺，若除以樓層總數（4層
12 樓），則每層房屋所占用之土地約26平方公尺，又系爭房屋
13 坐落系爭土地，系爭房屋為第3層之公寓，有登記之面積為5
14 8.56平方公尺，未登記面積為4.8平方公尺，兩造即4人間就
15 系爭房屋需共用同一出入口，如以原物分配，共有人各自分
16 得系爭房屋之一部，並在系爭房屋內劃出在分割後供兩造共
17 同使用之區域、門廳或走道空間等，且就該區域、門廳或走
18 道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人
19 單獨所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能各
20 自使用、收益分得部分，此舉非但減少系爭房屋所得使用之
21 空間，且徒增法律關係複雜化，並增加兩造就系爭房屋使用
22 上之不便，減損系爭房屋之經濟價值，且被告經合法通知無
23 正當理由而均未於言詞辯論期日到場，視同自認均同意變價
24 分割，則其等無繼續保持共有之意思已甚明確。若依原物分
25 割維持共有，則兩造可分得利用之土地面積難以發揮土地利
26 用之價值。是基於公平考量，並為避免原物分割致大多數共
27 有人所得面積過小，使土地無法完整利用，徒然減損系爭房
28 地之經濟效用；而以變賣共有物方式為分割時，依民法第82
29 4條第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依相同條件優先承
30 買之權，是兩造任一方如認經由公開拍賣機制所拍定之價
31 格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承賣權之行使，

01 取得系爭房地之全部。從而，本院審酌上情，認系爭房地以
02 變價方式分割，以價金分配兩造之方式為佳。如此方能兼顧
03 各共有人之利益，符合公平原則，應屬適當。

04 (四)又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
05 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
06 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
07 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
08 加，民法第824條之1第2項定有明文。查被告李張淑琴於100
09 年4月14日已將其就系爭土地之應有部分設定普通抵押權予
10 受告知人江秀枝，此有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第
11 51頁），本院已依原告聲請而對前開抵押權人告知訴訟，其
12 未參加訴訟，依上開規定，受告知訴訟人之權利即應移存於
13 抵押人就系爭房地所分得之部分，附此敘明。

14 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
15 之規定，請求將系爭房地准以變價分割，所得價金由兩造按
16 附表二所示各自應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

17 五、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
21 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
22 分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖
23 有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失
24 公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴
25 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
26 負擔比例如主文第2項所示。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 書 記 官 葉子榕

30 法 官 李崇豪

31 上列為正本係照原本作成。

01 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
 02 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
 03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
 05 書 記 官 葉子榕

06 附表一：

土地 地號	縣市	鄉鎮市區	段	面積 (平方公尺)	權利範圍
253	新北市	板橋區	忠孝 段	104	4分之1

建物 建號	門牌	基地座落	樓層面積合計 (平方公尺)	權利範圍
580	新北市○○ 區○○路000 號3樓	新北市○○區 ○○段000地 號	3樓層58.56	全部
未辦 保存 登記 建物	新北市○○區 ○○段0000○ 號(暫編)	新北市○○區 ○○段000地號 新北市○○區 ○○路000號3 樓未登記部分	第三層未登記 部分：4.8 合計：4.8 權利範圍： 全部)	

09 附表二：（應有部分比例）

共有人	應有部分比例
童志佳	2/45
張淑英	20/45

(續上頁)

01

李張淑琴	5/45
童思珊	18/45