

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第658號

原 告 沈瑞鵬
訴訟代理人 劉彥良律師
被 告 巫世英
巫世雄
巫明珏
巫嗣文
巫念恩

0000000000000000
溫宜蘭

上五人共同

訴訟代理人 沈孟賢律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示之建物及土地應予變價分割，所得價
金由兩造按如附表三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三所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：附表一、二所示建物、土地（下稱系爭建物、系
爭土地，合稱系爭不動產），為兩造所共有，因兩造不能協
議分割系爭不動產，又無不分割之約定，而系爭建物坐落基
地及公共設施均為兩造與其他社區之區分所有權人共有，如
採原物分割之方式，將使分割後之建物不便使用，無法發揮
系爭房地之經濟價值，故應依變價分割之方式分割系爭房
地，爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款規
定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均稱：同意變價分割等語。

三、原告主張兩造為系爭不動產之共有人，應有部分如附表三所
示，兩造就系爭不動產並無不能分割之協議，且無法達成分

01 割協議等情，業據其提出系爭不動產登記謄本為證，為被告
02 所不爭執，自堪信為真實。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
07 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
08 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
09 (一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
10 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有
11 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
12 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
13 有人，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項分別定有
14 明文。系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表三所示，並
15 無因法令或因物之使用目的不能分割情事，兩造亦未就系爭
16 不動產訂有不分割之協議或期限，且迄本院言詞辯論終結
17 前，對於系爭不動產之分割方式，除同意本院變價分割外，
18 仍未能達成其他一致之協議，足認兩造確實未能協議分割等
19 情，是原告請求本院裁判分割系爭不動產，洵屬有據。

20 (二)次按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
21 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
22 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號
23 判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為
24 適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
25 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人
26 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判
27 決意旨參照）。查系爭建物，為公寓住宅之第8樓專有部
28 分，用途為住家用等情，有建物登記謄本在卷可憑。又系爭
29 建物依其格局及出入方式，原始規劃僅供單一住戶使用，若
30 為原物分割，分割後之各部分勢必需共用通道或出入口，將
31 生使用上之不便，並影響整體利用，且該房屋面積113.82平

01 方公尺，分割後各共有人按應有部分取得之面積坪數甚小，
02 顯然難以再為充分利用，致無法發揮該建物經濟上之利用價
03 值，亦滋生通行權之紛爭、訴訟，堪認本件以原物分割之方
04 式並非妥適。是本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟效用
05 及全體共有人之利益等情，認系爭不動產以變賣分割之方
06 式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭不動產市場價
07 值，對兩造全體共有人應屬最有利，且如仍有取得系爭不動
08 產之意願，兩造均得依相同條件優先承買他人應有部分之權
09 利，抑或拍賣得出高價，系爭不動產之共有人亦可獲分配合
10 理之金錢，對全體共有人均屬有利，是以本件採變賣分割之
11 方式，應為最符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方
12 法。

13 五、綜上所述，原告訴請分割兩造共有之系爭不動產，為有理
14 由，本院斟酌系爭不動產使用情形、經濟效用及兩造之利益
15 等一切情狀，命系爭不動產為變賣分割，將所得價金按如附
16 表三所示應有部分比例分配予兩造，並諭知如主文第1項所
17 示。

18 六、末查，因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
21 文。本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不
22 受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即
23 為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原
24 告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，
25 且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費
26 用自應由兩造分擔較符公平原則，爰酌定兩造依附表三所示
27 應有部分比例分擔訴訟費用。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

30 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

31 法 官 陳 彥 吉

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
06 書記官 張雅涵

07 附表一

08

建物建號	門牌	基地座落	樓層面積合計 (平方公尺)	權利範圍
5044	新北市○○區 ○○路00巷00 號8樓	新北市○○區○ ○段0000○0000 00000地號	8樓層113.82 陽台15.96	全部

09 附表二

10

土地地號	縣市	鄉鎮市區	段	面積 (平方公尺)	權利範圍
1001	新北市	永和區	福和段	525	6588/360000
0000-000 0	新北市	永和區	福和段	480	6588/360000

11 附表三

12

共有人	應有部分比例
巫世英	199/300
巫世雄	1/6
巫明珏	1/36
巫嗣文	1/36
巫念恩	1/36
溫宜蘭	1/12
沈瑞鵬	1/300