

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第1723號

原告 張惟鈞

被告 余貴男

高貴德

訴訟代理人 高小萍

被告 高清益

0000000000000000

余溫良

0000000000000000

0000000000000000

高毅憲

0000000000000000

陳銘倚

0000000000000000

陳銘哲

0000000000000000

0000000000000000

陳怡君

張文章

0000000000000000

陳文清

高林碧蓮

高榮偉

高瑞婷

高瑞蘋

高士傑

高士軒

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國115年2月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 一、兩造共有如附表一至四所示之不動產，應予變價分割，所得
02 價金均由兩造按如附表一至四所示「應有部分」欄之比例分
03 配之。

04 二、訴訟費用由兩造依附表五所示之應有部分比例負擔。

05 事實及理由要領

06 一、本件被告余貴男、高貴德、高清益、余溫良、高毅憲、陳銘
07 倚、陳銘哲、陳怡君、張文彰、陳文清、高林碧蓮、高榮
08 偉、高瑞婷、高瑞蘋、高士傑、高士軒均經合法通知，無正
09 當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
10 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

11 二、原告起訴主張：

12 兩造分別共有如表附表一、附表二所示建物、其坐落之土
13 地，及附表三、四之土地，其應有部分如附表所示（下合稱
14 為系爭房地），兩造就系爭房地無不分割之約定，亦無因物
15 之使用目的不能分割之情形，兩造復無法就分割方法達成協
16 議，又系爭房地僅有單一出入口進出，如以原物分割將造成
17 日後使用上之困難及不便，無法發揮系爭房地經濟上之利用
18 價值，為考量全體共有人使用收益及保持不動產之完整利用
19 性，及發揮最高經濟上之利用價值，以採變賣分割方法為
20 宜。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定請
21 求分割系爭房地等語。並聲明：如主文第1項所示。

22 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 四、本院之判斷：

25 （一）按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
26 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
27 共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
28 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
29 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
30 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物分配時，如
31 共有人有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以

金錢補償之，民法第824條第2項、第3項固有明文。而法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表所示，而依系爭房地之使用目的，亦無不能分割之情事，兩造迄未能達成分割之協議等節，業據原告提出系爭房地謄本為證，而被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述，自堪信為真實，則原告請求裁判分割系爭房地，自無不合，應予准許。

（二）附表一所示房地部分：

按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。民法第824條第2項、第3項及第7項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，惟究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院49年台上第2569號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查，附表一所示編號土地（下稱174號土地）之面積為88.63平方公尺，附表一所示房屋（下稱473號建物）之建築完成日期為民國66年8月2日，為住家用鋼筋混凝土造用，總面積及層次

面積分為82.80平方公尺、67.44平方公尺（不包含平台4.80平方公尺、騎樓10.56平方公尺），並坐落於174號土地（下合稱系爭附表一房地）乙節，此有土地及建物登記第一類謄本等件在卷可稽（本院卷第431、485頁）。故如以原物分割予兩造，則原告按其應有部分所分得之面積極小，且必須劃分一定區域維持共有或約定他部分作為出入之用，而影響系爭附表一房地得有效使用之面積，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損土地及房屋之完整性，無法發揮經濟上之利用價值。倘採變價方式為分割，並依如附表一所示各共有人應有比例分配變價所得價金，係透過市場自由競爭之方式為變價，將使系爭房地之市場價值極大化，以維持共有物經濟效益，並徹底消滅共有關係，自堪認以變價方式為分割，較符合全體共有人利益；且揆諸前開條文，於變價分配之執程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，共有人有依相同條件優先承買之權。從而，本院參酌系爭房地之建築型態、使用情形、經濟效用、共有人之利益等一切情狀，認系爭附表一房地系爭房地之分割方法，以變價後所得價金按應有部份比例分配為適當。

（三）附表二所示房地部分：

揆諸前上解釋，附表二所示編號土地（下稱175號土地）之面積為88.70平方公尺，附表二所示房屋（下稱477號建物）之建築完成日期為66年8月2日，為住家用鋼筋混凝土造用，總面積及層次面積分為82.80平方公尺、67.44平方公尺（不包含平台4.80平方公尺、騎樓10.56平方公尺），並坐落於175號土地（下合稱系爭附表二房地）乙節，此有土地及建物登記第一類謄本等件在卷可稽（本院卷第459、493頁）。同上本院參酌系爭房地之建築型態、使用情形、經濟效用、共有人之利益等一切情狀，認系爭附表二房地之分割方法，以變價後所得價金按應有部份比

例分配為適當。

(三) 附表三所示土地部分：

附表三所示土地分別為（下分稱174-1號土地、175-1土地，合則稱系爭附表三土地）之面積為3.94平方公尺；3.95平方公尺，此有土地登記第一類謄本等件在卷可稽（本院卷第445、473頁）。同上本院參酌系爭附表三土地之面積甚小，若依共有人應有比例為原物分配，各共有人分得土地面積甚小，造成土地細分不利使用，必將減損該土地經濟價值。故審酌系爭附表三土地其使用情形、經濟效用、共有人之利益等一切情狀，認系爭附表三土地之分割方法，以變價後所得價金按應有部份比例分配為適當。

五、從而，原告依民法第823條、第824條規定，請求變價分割如附表一至四所示兩造共有之房屋土地，為有理由，應予准許。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 時瑋辰

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（以上書狀均須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 3 月 2 日

書記官 詹昕容

附表一：

土地部分						
土地坐落				面積 (平方公尺)	共有人	應有部分
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
新北市	樹林區	福興	174	88.63	張惟鈞	1/108
					余貴男	1/36
					高貴德	1/36

					高清益	1/36
					余溫良	1/36
					高毅憲	1/108
					陳銘倚	1/108
					陳銘哲	1/108
					陳怡君	1/108
					張文彰	1/108
					陳文清	1/36
					高林碧蓮	2/180
					高熒偉	1/180
					高瑞婷	1/180
					高瑞蘋	1/180
					高士傑	1/72
					高士軒	1/72
建物部分						
建號	基地坐落/門牌號碼	建物面積 (平方公尺)	共有人	應有部分		
新 北 市 ○○區 ○○段 000 ○ 號	新 北 市○○區○○段00 0地號	總面積： 82.80	張惟鈞	1/27		
	新 北 市○○區○○街00 0巷00號	層次面積： 67.44 平台： 4.80 騎樓： 10.56	余貴男	1/9		
			高貴德	1/9		
			高清益	1/9		
			余溫良	1/9		
			高毅憲	1/27		
			陳銘倚	1/27		
			陳銘哲	1/27		
			陳怡君	1/27		
			張文彰	1/27		

(續上頁)

01

			陳文清	1/9
			高林碧蓮	2/45
			高熒偉	1/45
			高瑞婷	1/45
			高瑞蘋	1/45
			高士傑	1/18
			高士軒	1/18

02

附表二：

03

土地部分						
土地坐落				面積 (平方公尺)	共有人	應有部分
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
新北市	樹林區	福興	175	88.70	張惟鈞	1/108
					余貴男	1/36
					高貴德	1/36
					高清益	1/36
					余溫良	1/36
					高毅憲	1/108
					陳銘倚	1/108
					陳銘哲	1/108
					陳怡君	1/108
					張文彰	1/108
					陳文清	1/36
					高林碧蓮	2/180
					高熒偉	1/180
					高瑞婷	1/180
					高瑞蘋	1/180
					高士傑	1/72
					高士軒	1/72
建物部分						
建號	基地坐落/門牌號碼			建物面積	共有人	應有部分

01

		(平方公尺)		
新 北 市 ○○ 區 ○○ 段 000 ○ 號	新北市○○區○○段000地號	總面積： 82.80 層次面積： 67.44 平台： 4.80 騎樓： 10.56	張惟鈞	1/27
	新北市○○區○○街000巷00號		余貴男	1/9
			高貴德	1/9
			高清益	1/9
			余溫良	1/9
			高毅憲	1/27
			陳銘倚	1/27
			陳銘哲	1/27
			陳怡君	1/27
			張文彰	1/27
			陳文清	1/9
			高林碧蓮	2/45
			高熒偉	1/45
			高瑞婷	1/45
			高瑞蘋	1/45
			高士傑	1/18
			高士軒	1/18

02

附表三：

03

土地部分						
土地坐落				面積 (平方公尺)	共有人	應有部分
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
新 北 市	樹 林 區	福 興	174-1	3.94	張惟鈞	1/108
					余貴男	1/36
					高貴德	1/36
					高清益	1/36

(續上頁)

01

					余溫良	1/36
					高毅憲	1/108
					陳銘倚	1/108
					陳銘哲	1/108
					陳怡君	1/108
					張文彰	1/108
					陳文清	1/36
					高林碧蓮	2/180
					高熒偉	1/180
					高瑞婷	1/180
					高瑞蘋	1/180
					高士傑	1/72
					高士軒	1/72

02

附表四：

03

土地部分						
土地坐落				面積 (平方公尺)	共有人	應有部分
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
新北市	樹林區	福興	175-1	3.95	張惟鈞	1/108
					余貴男	1/36
					高貴德	1/36
					高清益	1/36
					余溫良	1/36
					高毅憲	1/108
					陳銘倚	1/108
					陳銘哲	1/108
					陳怡君	1/108
					張文彰	1/108
					陳文清	1/36
					高林碧蓮	2/180
					高熒偉	1/180
					高瑞婷	1/180

(續上頁)

01

					高瑞蘋	1/180
					高士傑	1/72
					高士軒	1/72

02

附表五：

03

共有人	應有部分
張惟鈞	1/108
余貴男	1/36
高貴德	1/36
高清益	1/36
余溫良	1/36
高毅憲	1/108
陳銘倚	1/108
陳銘哲	1/108
陳怡君	1/108
張文彰	1/108
陳文清	1/36
高林碧蓮	2/180
高熒偉	1/180
高瑞婷	1/180
高瑞蘋	1/180
高士傑	1/72