

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4158號

原告 承順合光企業有限公司

法定代理人 林宜德

被告 廖游鴻

廖雅雯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年11月20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，所得價金按附表二所示兩造應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「請求判決將坐落新北市○○區○○段000地號，土地所有權應有1/9及其建物新北市○○區○○路0段000號3樓房屋所有權全部，准予分割，以變價拍賣方式，由兩造分取價金。」（見本院109年度店司調字第235號卷第9頁）；嗣於民國109年8月7日當庭將其聲明變更為：「兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍3分之1，下稱系爭土地），及其上同段220建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓建物（權利範圍全部，下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系爭房地），准予變價分割，所得價金由兩造三人各3分之1比例分配。」（見本院卷第61頁）。經核原告上開所為，僅係將原誤載兩

01 造共有系爭土地之權利範圍為更正，並補充系爭房地變價分
02 割後兩造應分配價金之比例，係屬補充或更正事實上或法律
03 上之陳述，揆諸前開規定，非為訴之變更或追加。

04 二、本件被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
05 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：系爭房地為兩造所共有，各共有人應有部分比例
08 如附表二所示，並無不分割之特別約定。因兩造共有系爭房
09 地面積太小，原物分割顯有困難，爰依民法第823條、第824
10 條規定訴請准予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示
11 比例分配之等語。並聲明：請求兩造共有系爭房地准予變價
12 分割，所得價金由兩造三人各3分之1比例分配。

13 二、被告二人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作任何
14 聲明或陳述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
17 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
18 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
19 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
20 經查，系爭房地為兩造所共有，各共有人就系爭房地權利範
21 圍之比例如附表二「應有部分比例」欄所示，有土地及建物
22 登記謄本在卷可稽（見本院卷第65至67頁），堪信為真實。
23 又系爭房地依物之使用目的並無不能分割之情形，共有人間
24 亦無不分割之特約，惟迄今無法達成協議分割等情，業據原
25 告陳明在卷，且被告二人已於相當時期受合法通知，卻未於
26 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，自堪信原告之
27 上開主張均為真實。從而，原告依上開規定訴請裁判分割系
28 爭房地，並無不合，應予准許。

29 (二)次按共有物之分割，分割之方法不能協議決定者，法院得因
30 任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；原物分配顯
31 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第

824條第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、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（最高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查，系爭建物為加強磚造三層建物之第三層，面積為92.4平方公尺，有系爭建物之現場照片及建物登記謄本在卷可按（見本院卷第49頁、第67頁），而本件共有人共有3人，若以原物分配予各共有人，各部面積細瑣零碎，顯不適於原物分割，且系爭建物僅有一獨立出入口，倘以原物分配予各共有人，勢必影響系爭建物之使用效益，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，此種分割方式不僅不符合經濟效用，更損及建物完整性，破壞系爭建物使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，並減損共有物之經濟價值，足見系爭建物不適於原物分割之方法；至於系爭土地屬上方系爭建物之基地，性質上亦無從原物分配，足見系爭房地均不宜原物分割。再參以被告二人於本件均經合法通知，未曾具狀表示有意承購其他共有人之應有部分，應認系爭房地之分割方案亦不宜採以原物分配予部分共有人並為價金補償之方式處理。至原告主張採行之變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭房地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平，況變賣共有物時，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2人以上願優先承買者，以抽籤定之，此觀民法第824條第7項規定甚明，故採變價分割時，兩造仍得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有

權。是本院審酌系爭房地之面積、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認以變賣系爭房地後將賣得價金按共有人之應有部分比例分配於兩造之方式加以分割，較為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許。本院審酌上開所述情狀，認以將系爭房地變價分割為最適宜之分割方法，並以變價所得價金按兩造應有部分比例予以分配，爰准予分割如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：分割共有物之訴，按分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割系爭房地雖有理由，惟關於分割共有物之訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔之，爰酌定訴訟費用負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 109 年 11 月 30 日
民事第六庭 法 官 石珉千

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 109 年 12 月 1 日
書記官 徐嘉霽

附表一：

土地部分：

土 地 坐 落					面 積	權利
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
新北市	新店區	寶橋		252	140.96	3分之1

01 建物部分：

02

建號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建物主要建材 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利 範圍
220	新北市○○區 ○○段000地 號	新北市○○區 ○○路0段000 號3樓	加強磚造 3層	3層：92.4	全部

03 附表二：

04

編號	共 有 人	應有部分比例
1	承順合光企業有限公司	1/3
2	廖游鴻	1/3
3	廖雅雯	1/3