

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第3280號

原告 歐菲士辦公設備有限公司

法定代理人 許紋賓

訴訟代理人 戴家旭律師

複代理人 陳蕙琄

被告 松燁有限公司

法定代理人 鍾宏奇

被告 林秀玟

林晞恩即林旻蓉

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按附表二所示之分配比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二建物應有部分所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告林旻蓉、松燁有限公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣兩造共有如附表一所示土地及建物（下稱系爭不動產），其應有部分比例如附表二所示。兩造就系爭不動產之分割方法發生爭執，數次協調及調解均無法達成協議分割。又系爭不動產若以原物分割方法，將無法達到原來使用目的，原告請求變賣共有物的分割方法，由兩造依應有部分比例分配價金。為此，爰依據民法第823條、第824條規定訴請分割，並請求以變價方式分割，所得價金並依兩造應有部分比例分配之等語。並聲明求為判決：如主文第1項

01 所示。

02 二、被告則以：

03 （一）被告林秀玟同意原告之分割方案。

04 （二）被告林晞恩、松燁有限公司經合法通知，均未於言詞辯論
05 期日到場，亦未提出書狀為何陳述或聲明。

06 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第⁸²³條第¹項定有明文。次按共有物之分割
09 ，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或
10 於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得
11 因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於
12 各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原
13 物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共
14 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
15 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，同法第⁸²⁴
16 條第¹、²項亦有規定。查原告主張系爭不動產為兩造所共
17 有，其應有部分權利範圍如附表二權利範圍欄所示乙節，業
18 據原告提出系爭不動產之第一類登記簿謄本在卷為證（見本
19 院¹⁰⁷年度板司調字第⁵³⁵號卷第²⁹頁至第³⁴頁），核屬相
20 符。而兩造就系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情
21 事，兩造間就系爭不動產亦未以契約訂有不分割之期限，並
22 因共有人間彼此之意見不同，致迄今仍無法就分割方法達成
23 協議等情，此有本院板橋簡易庭調解委員調解紀錄報告書附
24 卷為證（見同上卷第⁴²頁），復為兩造所不爭執，是原告前
25 述主張之事實，堪信為真。則參酌上開法條規定暨說明，原
26 告請求就共有物為裁判分割，於法即應屬可取，洵屬有據。

27 四、復按裁判分割共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情
28 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
29 其分割方法始得調為適當（最高法院⁹⁰年度台上字第¹⁶⁰⁷號
30 民事判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分
31 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經

濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共
有人所主張分割方法之拘束（最高法院⁸⁸年度台上字第⁶⁰⁰
號民事判決意旨參照）。本院審酌系爭不動產坐落於新北市
○○區○○路，乃⁶層樓鋼筋混凝土造建物之第⁵層建物，
樓層登記面積為^{71.96}平方公尺，及陽臺^{11.47}平方公尺，
原告與被告就系爭建物之應有部分分別為^{13/40}、^{1/4}、^{1/4}、^{7/40}，
系爭土地之應有部分分別為^{4563/400000}、^{351/400000}、^{351/400000}、^{2457/400000}等事實，
有系爭不動產之登記第一類謄本在卷可稽。復參酌被告林秀玟陳稱系爭建物
現為其與其哥哥林建成之家庭在使用（見本院卷第³⁵頁），
可知系爭建物僅有單一獨立出入口。依此情況，系爭建物
倘依兩造應有部分比例為原物分割，分得面積顯然過小，恐
將有損該建物之完整性，勢必破壞原建物之結構，抑且原物
分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，亦勢必破壞原建物之
使用現狀，造成日後使用上之困難，致無法發揮該建物經濟
上之利用價值，再參以兩造未陳稱願意以他造所提之價格為
價購，足證本件以原物分割，顯有困難。本院斟酌前述因素
，認將系爭不動產予以變賣，所得價金各按如附表二所示應
有部分比例分配予各共有人，始能符合公平均衡之原則，並
澈底消滅兩造之共有關係。

五、從而，原告主張依據民法第⁸²³條第¹項前段、第⁸²⁴條第²項之規定，請求裁判變價分割系爭不動產，即為有理由，
並判決如主文第¹項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗
訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第⁸⁰條之¹定有明文。
查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院
本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之
訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位
，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴

訟費用自應由兩造分別依就如附表二所示建物應有部分比例
分擔訴訟費用較符公平原則。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再予審酌，附此
敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第⁸⁰條之
1、第⁷⁸條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 20 日
民事第二庭 法 官 吳幸娥

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 108 年 2 月 21 日
書記官 丁于真

附表一：

土地標示					
編號	土地坐落	地目	土地面積 (平方公尺)	權 利 範 圍	
1	新北市中和區員 山段 ⁶²⁴ 地號	建	645.41	原告	4563 /400000
				林秀玟	351/40000
				林旻蓉	351/40000
				松燁有限 公司	2457/ 400000

建物標示：門牌號碼：新北市○○區○○路○○○巷○○號⁵樓

(續上頁)

編 號	建 號	座落基地	建 物 面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍	
1	新北市 中和區 員山段 2736建 號	新北市中 和區員山 段 ⁶²⁴ 地 號	面積：71.96 陽台：11.47 -----	原告	13 /40
			共有部分：589.85 (新北 市○○區○○段○○○○○號 ，權利範圍 227/10000)	林秀玟	1/4
			共有部分：132.4 (新北 市○○區○○段○○○○○號 ，權利範圍 837/10000)		
				林旻蓉	1/4
				松燁有限 公司	7/40

附表二：

共 有 人	土地應有部分 比例	建物應有部分 比例
原告	4563/400000	13/40
林秀玟	351/40000	1/4
林旻蓉	351/40000	1/4
松燁有限	2457/400000	7/40

01 (續 上 頁)

02

03

04

公 司		
-----	--	--