臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2070號

原　　告　吳慧貞
訴訟代理人　劉添錫律師
被　　告　吳重慶
　　吳重盛
　　吳金鳳
受告知訴訟人　洪本源

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國108年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表一所示之不動產，予以變賣分割，所得價金由兩造按附表二之應有部分比例欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二之訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告吳重盛經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告主張：附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造分別共有，兩造應有部分比例如附表一權利範圍明細所示。系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，兩造就系爭不動產亦未曾訂有不分割之約定或以契約訂有不分割之期限，依民法第823 條第1 項，本得隨時請求分割。惟因兩造無法協議分割。為此提起本件訴訟，請求分割系爭不動產，並請求變價分割，由兩造依應有部分比例分配價金等語。

並聲明：請求裁判分割系爭不動產。

二、被告則以：

㈠被告吳重慶、吳金鳳部分：同意系爭不動產變價分割等語置辯。

㈡被告吳重盛未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，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在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表一之權利範圍明細所示，有土地及建物登記謄本、房屋稅籍證明書在卷可證（見調字卷第15頁至第29頁、第37頁至第51頁）。原告與被告吳重慶、吳金鳳均主張採變價分割，被告吳重盛雖於調解期日曾到庭，但未達成調解，嗣則未再到庭亦未具狀表示意見，可見兩造就系爭不動產無法以協議方式分割，且共有人間並無訂立不分割之期限，系爭不動產依其使用目的亦非不能分割，則原告以兩造不能協議分割，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

㈡次按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（最高法院90年度臺上字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，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年度臺上字第600號民事判決意旨參照）。經查：

1.系爭不動產中，如附表一編號1及編號3之房地，為公寓一

樓，其建物面積僅有29平方公尺，另尚有如附表一編號4 即如新北市三重地政事務所民國108 年10月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B 部分面積17.85 平方公尺之增建物，合計46.85 平方公尺；另如附表一編號2 及編號5 之房地，為公寓三樓，其建物面積亦僅有57平方公尺，另尚有如附表一編號6 、7 即如附圖所示編號A1、A2部分面積各6.97、30平方公尺之增建物，合計93.97 平方公尺，業經本院會同兩造及新北市三重地政事務所測量員履勘現場屬實，有本院之勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可明（見本院卷第69頁至第77頁、第95頁）。

2.本院審酌，系爭不動產2 筆建物面積均不大，共有人皆為兩造共4 人，倘依兩造應有部分比例為原物分割，除難以公平分配，徒增日後各共有人使用上之相關爭議外，且各共有人分得之部分均有出入之需求，勢將另劃出共同使用之門廳、走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，或以新增設門戶或其他出入口供各共有人出入，恐將破壞原建物之結構，故此方式不僅減少各共有人得有效利用之空間，造成日後使用上之困難，亦將使各共有人分割所得面積過小，且增加法律關係之複雜化，有損該建物之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完全發揮原建物經濟上之利用價值，足見本件如採原物分割予各共有人之方式，確有實際上之困難。

3.再者，本件兩造均無人陳明願先出資承購系爭不動產全部或各共有人之應有部分，復無人聲請就系爭不動產進行鑑價俾定應補償其他共有人之金額，故亦無從將系爭不動產原物逕予分配部分共有人，再由受超額分配者另以金錢補償。反觀如採變價分割方式，將來以透過市場自由競爭之方式變價，除可使系爭不動產所有權歸一，使不動產市場價值極大化外，兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權，俾維持共有物之經濟效益，自堪認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。是本院審酌上情及多數共有人之意

願等情狀，認為系爭不動產採變價分割，所得價金按如附表二應有部分比例欄所示比例分配予各共有人，足能兼顧各共有人之利益，始能符合公平均衡之原則，並徹底消滅兩造之共有關係而較為適當，爰判決如主文第一項所示。

㈢又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，本件系爭不動產中如附表一編號1、2、3、5所示之土地及建物部分，原告就其應有部分有設定抵押權予受告知訴訟人洪本源乙情，有不動產登記謄本可佐，經原告聲請對洪本源告知訴訟（見本院卷第88頁），洪本源經受告知訴訟，並未到庭表示意見亦未參加訴訟，依上開規定，洪本源對原告就附表一編號1、2所示土地應有部分各十六分之一，就附表一編號3、5所示建物應有部分各四分之一之抵押權，分割後即移存至原告所分得如主文第一項所示之價金上。

㈣末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法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，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌兩造利害關係，認應由兩造各按系爭不動產之應有部分即如附表二訴訟費用分擔比例欄所示之比例負擔訴訟費用。

㈤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。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　19　　日

民事第六庭　法　官　謝宜雯

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　12　月　19　日

書記官　陳湘文

附表一：

<table>
<tr><td colspan="6">土地標示</td></tr>
<tr><td>編號</td><td colspan="2">土地坐落</td><td>面　積
（平方公尺）</td><td colspan="2">權利範圍
（明細）</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">新北市○○區○○段000 地號</td><td>61.51</td><td colspan="2">四分之一
（各共有人應有部分如下：
1、原告吳慧貞應有部分十六分之一。
2、被告吳重慶應有部分十六分之一。
3、被告吳重盛應有部分十六分之一。
4、被告吳金鳳應有部分十六分之一。）</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">新北市○○區○○段000 地號</td><td>115.14</td><td colspan="2">同上</td></tr>
<tr><td colspan="6">建物標示</td></tr>
<tr><td>編號</td><td>建號</td><td>基地坐落
建物門牌</td><td>建築式樣主要建築材料及房屋層數</td><td>建物面積
（平方公尺）</td><td>權利範圍
（明細）</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1016</td><td>新北市○○區○○段000 地號
新北市○○區○○路00巷00弄00號</td><td>住家用
鋼筋混凝土造
4層</td><td>一層
層次面積：
29.00</td><td>全部
（各共有人應有部分如下：
1、原告吳慧貞應有部分四分之一。
2、被告吳重慶應有部分四分之一。
3、被告吳重盛應有部分四分之一。
4、被告吳金鳳應有部分四分之一。）</td></tr>
</table>

（續上頁）

4	附圖編號B	新北市○○區○○段000 地號 新北市○○區○○路00巷00弄00號未登記之增建物	住家用 鋼筋混凝土造 4層	一層 增建物面積： 17.85	同上
5	949	新北市三重區菜寮段293地號 新北市○○區○○路00巷00弄00號0 樓	住家用 鋼筋混凝土造 4層	三層 層次面積： 57.00	同上
6	附圖編號A1	新北市○○區○○段000地號 新北市○○區○○路00巷00弄00號0 樓未登記之增建物	住家用 鋼筋混凝土造 4層	三層 增建物面積： 6.97	同上
7	附圖編號A2	新北市○○區○○段000 地號 新北市○○區○○路00巷00弄00號0 樓未登記之增建物	住家用 鋼筋混凝土造 4層	三層 增建物面積： 30.00	同上

附表二：

共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
吳慧貞	四分之一	四分之一

（續上頁）

吳重慶	四分之一	四分之一
吳重盛	四分之一	四分之一
吳金鳳	四分之一	四分之一