臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第863號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司
法定代理人　宋尚賢
被　　告　張維仁
被　　告　宜光資產有限公司
法定代理人　黃淑宜
被　　告　優渥資產管理有限公司
法定代理人　榮桂蘭
共　　同
訴訟代理人　吳孟芬

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落如附表一之房地准予變賣，所得價金依兩造原應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

1 坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號即門牌號碼新北市○○區○○路○段00號4樓（以下簡稱系爭房屋），僅有一出入口進出，基地即新北市○○區○○段○○○號，本院108年度司執字第48084號強制執行事件拍賣訴外人陳秀瑛就系爭房屋之所有權應有部分2分之1，及基地應有部分200000分之389，由原告拍賣取得陳秀瑛權利10分之2、被告宜光資產有限公司拍賣取得陳秀瑛權利10分之2、優渥資產管理有限公司拍賣取得陳秀瑛權利10分之1，被告張維仁就系爭房屋有應有部分2分之1之權利。兩造間就系爭房地並無法協議分割，且未以契約訂有不分割之期限，而依物之使用目的，並無

不能分割之情形，為避免系爭房地法律關係複雜化，保持系爭房地之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，爰依民法第824條第2項第2款規定請求以變賣共有物之方式分割系爭房地。

2並聲明：

兩造共有坐落如附表一所示之建物及基地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分之比例分配之。

三、被告方面：

被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、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，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有如附表一所示之房地，應有部分如附表二等情，業據原告提出土地建物登記第三類謄本為證，依系爭房地之使用目的，無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不分割之特約，因被告張維仁現應送達處所不明，無法達成協議，原告訴請裁判分割，為有理由。

五、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，同法第824條第1、2項亦有規定。再按以原物為分配時，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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，同法第824條第3項、第4項亦有規定。而定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為宜。且法院裁判分

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，有最高法院90年度台上字第1607號判決要旨可資參照。經查：系爭房屋為大樓之第4層，僅有一獨立出入口，兩造共有四人，自不能原物分割，認採將系爭房地變賣，而由兩造按應有部分之比例分配價金為適當。

六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物訴訟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，故關於訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，本件兩造應負擔訴訟費用之比例，依共有人應有部分之比例，如附表二所載。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

民事第六庭法　官　陳映如

附　表　一

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號		平方公尺	
1	新北市	板橋區	幸福		00	空白	1838.57	100000分之389

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
					樓層面積合計	
					附屬建物	
1	12623	新北市板橋區幸福段00地號	新北市板橋區長江路二段00	26層 鋼筋混凝土造	四層：79.56 總計：79.56	1分之1

（續上頁）

			號4樓	住家用		
					陽台：12.39	
共有部分：幸福段00000 建號，面積：2176.79 平方公尺，權利範圍：100000分之781 共有部分：幸福段00000 建號，面積：1583.86 平方公尺，權利範圍：100000分之389						

附　表　二

共有人姓名	應有部分
張維仁	2分之1
中天資產管理顧問有限公司	10分之2
宜光資產有限公司	10分之2
優渥資產管理有限公司	10分之1

上列正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　黃頌棻