

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1373號

原告 冠金開發股份有限公司

法定代理人 林冠佑

訴訟代理人 廖文彬

被告 聯友投資股份有限公司

法定代理人 賴伯男

被告 藍霆科技有限公司

法定代理人 蕭伊婷

上一人

訴訟代理人 賴伯男

被告 陳武義

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年9月22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，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二應有部分比例欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不動產之分割，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告訴請分割之共有物即坐落新北市○○區○○段○○○○號建物，及其坐落基地即同段325地號土地（下合稱系爭房地）係位於本院轄區新北市五股區，應專屬本院管轄，先予敘明。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第3款、第5款分別定有明文。又共有物

之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。經查，原告起訴時以陳炳釗、聯友投資股份有限公司、藍霆科技有限公司為被告並聲明：請判准兩造共有之新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（權利範圍均為1192/80000），同段819建號建物（權利範圍：全部）准予變賣，變賣所得價金按兩造應有部分比例分配之。嗣原告於本院審理程序中查明陳炳釗已於起訴前即110年1月29日將上開土地及建物應有部分移轉贈與陳武義，乃於本件言詞辯論前即110年6月15日具狀撤回對陳炳釗之訴訟，並追加陳武義為被告。又於110年7月5日具狀減縮請求分割之標的為系爭房地等情，有民事起訴狀、民事準備暨訴之聲明變更狀附卷可稽（本院110年度重司調字第43號卷第9頁、本院卷第39頁、第71頁）。經核原告於陳炳釗為本案行言詞辯論前即撤回對其之訴訟，故無需得陳炳釗同意即生撤回之效力；陳武義為系爭房地之共有人，屬訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者；變更請求分割共有物標的之聲明，係減縮應受判決事項。是原告上開撤回、追加被告及變更訴之聲明，均與前開規定相符，均應予准許。

三、被告陳武義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。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造共有之系爭房地予以變價分割並將所得價金按兩造應有部分之比例分配，較能將建物發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語，並聲明：請判准兩造共有之系爭房地准予變賣，變賣所得價金，按兩造應有部分比例分配之。

二、被告則以：

01 (一)、被告聯友投資股份有限公司、藍霆科技有限公司（下合稱聯
02 友公司等2人）：同意變價分割等語。

03 (二)、被告陳武義未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
04 明或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)、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，民法第824
16 條第1、2項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割
17 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主
18 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟
19 效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難
20 者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上
21 字第271號判例要旨參照）。此觀諸民法第824條第2項第2款
22 規定「原物分配顯有困難時，得變賣共有物」亦明，自應解
23 釋為變價分割係於原物分配有困難時，始可採用。又所謂原
24 物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物
25 分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖
26 非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難為通常使用。

27 (二)、經查，系爭房地為兩造所共有之事實，業據原告提出與其所
28 述相符之為土地及建物登記第一類謄本為憑（本院卷第79至
29 89頁），自堪信為真實。兩造間就系爭房地並未定有不能分
30 割之契約，且依系爭房地之使用目的或法令亦非不能分割，
31 而兩造曾經本院三重簡易庭以110年度重司調字第43號調解

不成立在案，復無法就分割方法達成協議等情，為原告及到庭被告所不爭執。從而，原告據以起訴請求分割系爭房地，即無不合。又系爭建物為鋼筋混凝土12層大樓之第4層，而系爭土地為系爭建物坐落之基地等情，有土地及建物登記謄本附卷可按（本院卷第79至及89頁），是系爭房地有整體使用上之不可分關係，應予合併分割。次查，系爭建物之主建物面積為86.92平方公尺，陽台附屬建物面積為10.84平方公尺，為集合式住宅，僅有一大門可供進出，且系爭房屋面積不大，倘依兩造之應有比例為原物分割，兩造分得面積過小，且顯無獨門戶供各共有人出入，除有礙其經濟效用之外，並有損系爭房地完整性，勢必影響系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見本件以原物分割，顯有困難。而倘採變賣方式分割，並依兩造間應有部分比例分配價金，且透過市場自由競爭之方式變價，將使系爭房地市場價值極大化，以維持共有物之經濟效益，並徹底消滅兩造間之共有關係，自堪認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。復參酌聯友公司等2人均同意原告變價分割之分割方式等情，業經聯友公司等2人到庭陳述在卷（本院卷第169頁），而未到庭之被告陳武義亦未具狀表示反對變價分割等情。從而，本院斟酌各情，認系爭房地之分割方式，應以變價分割並將變價所得依各共有人之所有權應有部分比例分配，最為公平適當。

四、綜上所述，兩造確為系爭房地之共有人，系爭房地並無限制合併分割之法令，依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告請求分割系爭房地，自屬合法。而就系爭房地之分割方案，本院審酌系爭房地之性質、分割後之經濟效用、共有人之意願，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認系爭房地以原物分配顯有困難，如將系爭房地予以變價分割，不僅符合多數共有人之利益，亦能使系爭房地發揮較高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，故系爭房

地以採變價分割，由共有人依附表二所示應有部分比例分配價金之方式，應屬妥適，爰判決如主文第1項所示。

五、又按因共有物分割、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按附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示分擔訴訟費用較符公平原則，爰酌命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

六、末按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；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1至3項分別定有明文。經查，訴外人陳炳坤對其系爭房地應有部分（該部分已贈與陳武義）業經設定最高限額抵押權予訴外人國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽公司）；被告陳武義就系爭房地應有部分業經設定最高限額抵押權予訴外人林慧文等情，有土地及建物第一類謄本在卷可考（本院卷第81頁、第87頁）。而國泰人壽公司及林慧文經本院依職權訴訟告知，該通知業於110年7月13日送達國泰人壽公司；於110年6月29日送達林慧文，有送達證書在卷可查（本院卷第113頁、第123頁），惟國泰人壽公司、林慧文迄本件言詞辯論終結前並未聲明參加本件訴訟，參照前開法條規定，國泰人壽公司及林慧文之前揭最高限額抵押權

，於系爭房地分割確定後，就抵押人因變價分割所得分配之價金，應依民法第824條之1準用同法第881條第1項、第2項辦理之，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 6 日

民事第七庭 法官 王婉如

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 110 年 10 月 6 日

書記官 鄔琬誼

附表一

土地								
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	五股區	陸光		325		1,502.46	1192/80000
建物								
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建物面積 (平方公尺)		附屬建物用： 平台及共用部分 (平方公尺)		權利範圍	
1	819	新北市五股區陸 光段325地號 ----- 新北市五股區五 福路32巷21號4 樓	四層：86.92 陽台：10.84 總面積：97.76				全部	

附表二

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

編號	共有人	應有部分 比例	訴訟費用 分擔比例
1	冠金開發股份有限公司	1/8	1/8
2	陳武義	1/2	1/2
3	聯友投資股份有限公司	1/4	1/4
4	藍霆科技有限公司	1/8	1/8