

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1602號

原告 至上物業有限公司
法定代理人 王秋蓉
訴訟代理人 張維庭
被告 謝松發
謝承峰
劉宜

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16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，所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（面積：104平方公尺、權利範圍：15分之1）及其上同段4220建號建物即門牌號碼：新北市○○區○○路○段000巷000○0號房屋（下稱系爭房地），系爭房地為五層樓公寓房屋，進出僅有1個門作為出入口，現由被告謝松發及其家屬使用中，兩造當事人互不相識，如採原物分割，按其應有部分分得之房屋、土地面積均甚狹小，且無各自獨立之門戶出入，有礙經濟效用，並損害房地完整性，不利於房屋之使用現況，並造成日後使用困難，無法發揮經濟上之利用價值，另兩造互不相識，亦不適合同屋居住，如採原物分割顯有困難，且系爭房地如採原物分割將違反建築法第73條規定，系爭房地

並沒有辦理變更使用執照。且兩造間並無不能分割之約定，無因物之使用目的不能分割之情形，亦無分管協議，懇請鈞院斟酌當事人之意願、系爭房地現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他共有人之持分等一切情事，將本件採變價分割之方式，將變價所得由兩造按應有部分之比例分配，較為適當公平。爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項規定提起本訴。

(二)並聲明：兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號土地（面積：104.00平方公尺、權利範圍：15分之1）及其上同段4220建號建物即門牌號碼：新北市○○區○○路○段000巷000○0號房屋應予變賣，所得價金由兩造按應有部分之比例（即原告6分之1、被告謝松發、謝承峰各3分之1、被告劉宜6分之1）予以分配。

二、被告則以下開情詞置辯：

(一)被告劉宜：

伊想要保持共有，不想將房屋變價分割或拍賣。

(二)其餘被告均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。

三、查系爭土地為兩造所共有，且兩造各自就系爭土地應有部分如附表二所示，有系爭房地登記第三類謄本附卷可憑（見本院110年度板司調字第13至19頁），經核與原告所述相符，堪認為真實。

四、本院得心證之理由：

(一)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。次按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；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。民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。復按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，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、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。

(二)經查，如附表一所示之系爭房地為兩造所共有，有房地登記謄本在卷可稽，且查系爭土地無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，且有民事訴訟法第406條第1項第1款毋庸先行調解之情事，復無法就分割方法達成協議等情。是揆諸上開法條規定及說明，原告以共有人間分割之方法不能協議決定，本於所有權人之地位，提起本件分割共有物之訴訟，於法即無不合，核屬有據。次查原告提出應採取變價分割方式，而被告劉宜表示希望維持共有關係，而被告謝松發、謝承峰均未表示意見，本院審酌系爭房屋為公寓的二樓，且僅有一出入口，如系爭房地依兩造應有部分比例為原物分割，除難以公平分配，徒增日後使用上之相關爭議外，原物分割後兩造如需獨立之門戶可供各自出入而新增設門戶或其他出入口，勢將破壞原建物之結構，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，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。又兩造均未向本院聲請就系爭房地進行鑑價，且被告謝松發、謝承峰均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，可見共有人間已無另定適當價格交換取得應有部分之意願，故尚無從將系爭房地原物分配予部分共有人，再由受超額分配者另以金錢補償。反之，如採變價分割方式，以透過市場自由競爭之方式變價，除可讓系爭房地所有權歸一，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，故堪認以變價之方式分割，較符合全體共有人之利益。從而，本院認為原告主張以變價分割方法，將系爭房地予以變賣，以消滅兩造共有關係，所得價金由兩造均分，核屬適當。

五、綜上所述，原告請求兩造共有如附表一所示系爭房地全部予以變價分割，並將變價拍賣所得金額，按附表二所示共有人應有部分比例分配予兩造，為有理由，應予准許。

六、末按因共有物分割、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。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。且兩造本可互換地位，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，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造依如附表二所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

八、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 110 年 10 月 29 日
民 事 第 一 庭 法 官 張 惠 閔

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 11 月 1 日
書 記 官 林 沂 仟

附表一

編號	土地、房屋座落	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	新北市○○區○○段○○○○○○○號土地	104	15分之1
2	新北市○○區○○段○○○○○○○號房屋（ 門牌號碼：新北市○○區○○路一段 206 巷117 號2樓）	層次面積59.23 陽台面積12.52	全部

附表二

編號	共 有 人	應 有 部 分 比 例
1	至上物業有限公司	6 分 之 1
2	謝松發	3 分 之 1
3	謝承峰	3 分 之 1
4	劉宜	6 分 之 1