

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第263號

原告 蔡佩如

訴訟代理人 高亘瑩律師

複代理人 李松霖律師

陳逸融律師（嗣後解除委任）

被告 王寶玉

李品蓁

詮利興業有限公司

法定代理人 彭宜展

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告、被告李品蓁、詮利興業有限公司共有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓建物，應予原物分割，並應分割由被告李品蓁、詮利興業有限公司依附表一應有部分比例維持共有，並由被告詮利興業有限公司給付原告新臺幣544元之補償金。

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，應予原物分割，並應分割由被告依附表二應有部分比例維持共有，並由被告詮利興業有限公司給付原告新臺幣928元之補償金。

訴訟費用由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由要領

壹、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

貳、程序部分：

被告詮利興業有限公司（下稱詮利公司）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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

參、實體部分：

一、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓建物（下稱系爭建物2樓，並與系爭土地合稱系爭不動產），緣各共有人之應有部分比例不一，為免共有關係日趨複雜，爰依民法第823條、第824條第2項第2款前段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：系爭不動產應准予變價分割，所得價金如民事陳報暨變更聲明狀之附表二（見本院卷第237頁）所示應有部分比例分配之。

二、被告方面：

(一)被告王寶玉則以：伊為系爭建物1樓單獨所有權人與系爭土地應有部分2分之1所有權人，原告僅係系爭建物2樓應有部分5000分之1所有權人，得訴請分割之範圍應僅限於系爭建物2樓及其坐落土地之2分之1應有部分，本件如予以變價分割，將造成系爭建物2樓與系爭土地同屬一人所有，伊反而無土地所有權，違反民法第799條第5項規定等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告李品蓁則以：希望各自持有應有部分，由建商承買，對於系爭建物2樓為變價分割並無意見等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(三)詮利公司經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為答辯。

三、經查，系爭建物1樓（非本件分割標的）為王寶玉單獨所有，系爭建物2樓為原告、李品蓁及詮利公司所共有，其中原告應有部分為5000分之1、詮利公司之應有部分為5000分之1999，李品蓁之應有部分為5分之3；系爭土地為兩造所共有，其中原告應有部分為10000分之1，李品蓁之應有部分為10分之3，詮利公司之應有部分為10000分之1999，王寶玉之應有部分為2分之1等情，有系爭不動產登記第一類謄本附卷

01 可憑（見本院卷第311至319頁），此部分事實堪信為真實。

02 四、法院之判斷：

03 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
04 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割
05 方法不能協議決定者，得聲請法院裁判定之，法院得因任何
06 共有人之請求，命以原物分配或變賣共有物以價金分配於各
07 共有人，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
08 查系爭土地為兩造所共有，系爭建物2樓為原告、李品蓁及
09 詮利公司所共有，各共有人之應有部分如前所述，因無法協
10 議分割，而各共有人間就系爭土地並未訂有不分割之契約，
11 系爭土地依使用目的亦非不能分割，為兩造所不爭執，並有
12 系爭不動產登記第一類謄本可稽，揆諸前揭規定，各共有人
13 自得隨時請求分割共有物。從而，原告請求裁判分割系爭土
14 地，核無不合，應予准許。

15 (二)次按，法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分
16 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
17 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
18 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
19 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
20 各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
21 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配
22 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
23 仍維持共有，民法第824條第2項至4項定有明文。又定共有
24 物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
25 之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分
26 之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最
27 高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。再按分割共
28 有物，以消滅共有關係為目的，法院以原物為分配時，除部
29 分共有人仍願維持共有關係，或因共有人之利益或其他必要
30 維持共有之情形外，應將土地分配於各共有人單獨所有，此
31 觀民法第824條第4項規定自明（最高法院107年台上字第282

號、109年台上字第1317號判決意旨參照）。查：

1.經本院勘驗系爭不動產之利用情形，系爭建物1樓現由王寶玉使用中，系爭建物2樓現由李品蓁同意訴外人李梓平及其母親使用中，且系爭建物2樓房屋門牌位於系爭建物1樓右側，有獨立出入口，大門材質為木頭，油漆有部分脫落痕跡，系爭建物2樓外之鐵門表面有鏽蝕痕跡等情，有本院勘驗筆錄及照片在卷可佐（見本院卷第323至326頁），核與王寶玉陳稱：我在民國50年間跟建商買受系爭房屋1樓使用至今等語，李梓平亦陳稱：我們是在59年間買受系爭房屋2樓使用至今等語（見本院卷第323頁）互核相符，堪認系爭建物確已坐落系爭土地上相當時日，並由王寶玉、李品蓁使用超過50年。且因系爭建物坐落系爭土地上無從分離，如將系爭土地、系爭建物2樓以原物分割予各共有人，將使系爭建物2樓所有權無法由同一人分得，系爭土地亦有過於細分、各共有人可分得之面積甚小，難為通常之使用，而有減損系爭土地價值之情形，難以維持系爭不動產合理利用之經濟效益。足認系爭不動產有難以依民法第824條第2項第1款本文原物分配予各共有人之情形。

2.又各共有人行使共有物分割請求權，亦應遵守誠實信用原則及不違反公序良俗。原告雖主張本件應採變價分割之方式，惟系爭建物坐落系爭土地已有相當時日乙節業如前述，倘本件准許變價分割而由無關之第三人拍定取得所有權，將使非屬本件分割標的之系爭建物1樓失去坐落系爭土地之正當權源。被告於強制執行程序中，固得基於土地共有人即優先承買權人之身分主張優先承買，惟當事人現實上不見得有足夠的資金足額承買，而使系爭建物所有人與系爭土地所有人分離，失去正當占有權源，進而面臨拆屋還地，有損物之經濟效用之風險。再查，原告就系爭土地之應有部分為10000分之1，就系爭建物2樓之應有部分為5000分之1，猶如公司中之少數股東，縱依首揭規定得以請求法院裁判分割共有物，惟於分割方案之審酌上，如認少數股東得恣意主張變價分

01 割，將大股東以現金逐出，亦不足以保障共有物現占有使用
02 人之利益與整體經濟效用，非謂公允。故基於誠實信用原則
03 及權利濫用禁止原則，應不許明知以上向來使用情形之原
04 告，嗣後於110年1月18日因夫妻贈與取得系爭不動產部分所
05 有權而藉此以變價分割方式，將原居住於系爭不動產內之被
06 告逐出。

07 3.又詮利公司於本件訴訟審理中並未提出任何答辯，應認對於
08 維持共有之分割方案無意見。是以，兼顧成全原告請求分割
09 之目的、被告居住目的與保持共有之期待下，本件分割方案
10 應採取「原物分割」為原則，並依民法第824條第2項第1款
11 但書「將原物分配於部分共有人」、第4項「因共有人之利
12 益得就共有物之一部分仍維持共有」及第3項「如共有人中
13 有未受分配，得以金錢補償之」等規定，由王寶玉、李品
14 蓁、詮利公司就系爭土地按附表二應有部分比例維持共有；
15 由李品蓁、詮利公司就系爭建物2樓按附表一應有部分比例
16 維持共有，並均由詮利公司給付未受分配之原告金錢補償，
17 顯更能維護系爭不動產合理利用之經濟效益，並兼顧各共有
18 人之經濟利益和分割意願，屬妥適、合理、公平之分割方
19 案。而補償之金額，應以系爭土地於112年之公告現值新臺
20 幣（下同）93,700元/平方公尺，及本院依職權查詢之內政
21 部不動產交易實價查詢資料，相近路段、建物型態、面積與
22 屋齡相近之不動產（含基地），且原告提起本件訴訟時點相
23 近之不動產之交易單價每坪為432,000元，再衡以國稅局對
24 於無法提出房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7等情
25 為計算標準，此有系爭不動產登記第一類謄本、內政部不動
26 產交易實價查詢可參（見本院卷第129、311至319頁），故
27 認由詮利公司按上開計算標準補償原告，較屬適當合理，依
28 此計算，詮利公司應分別就系爭土地部分補償原告928元
29 （計算式：93,700元×99平方公尺×1/10000權利範圍＝928，
30 元以下四捨五入，下同），就系爭建物2樓部分補償原告544
31 元（計算式：21坪×432,000元/坪×1/5000權利範圍×3/10＝5

44元)。

五、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求分割系爭不動產，為有理由。本院審酌系爭不動產之共有人數、使用狀況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，認系爭土地應採如主文第1、2項所示之分割方案，始為公允。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此說明。

七、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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依如附表三應有部分比例欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

中華民國 112 年 10 月 13 日
內湖簡易庭 法官 許凱翔

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 112 年 10 月 13 日
書記官 許慈翎

附表一：

建物門牌	建物面積 (單位：平方公尺)	共有人	應有部分
新北市○○區○○○ 路000巷00弄0號2樓	總面積：69.42 約為21坪	李品蓁	5分之3
		詮利興業有限公司	5分之2

01 附表二：

02

土地	土地面積 (單位：平方公尺)	共有人	應有部分
新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段000地號	99	李品蓁	10分之3
		詮利興業有限公司	5分之1
		王寶玉	2分之1

03 附表三：

04

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	原告	20000分之3
2	李品蓁	20分之9
3	詮利興業有限公司	20000分之5997
4	王寶玉	4分之1