

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第3134號

原告 游晉恩

訴訟代理人 陳塘偉律師

被告 陳國隆

曾珮峰

曾琄琄

曾琇珠

曾琄珣 住○○市○○區○○街00巷00號0樓之
00

榕庭建設有限公司

法定代理人 崔維德

被告 玖衡建設有限公司

法定代理人 吳琦

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年2月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地（應有部分1/
4）及其上同段452建號門牌號碼新北市○○區○○路0段000號
4樓建物（面積72.58平方公尺，權利範圍1/1）、同段7800建號
（未辦保存登記之臨時建號，第四層頂一層面積66.88平方公
尺、第四層頂二層面積56.28平方公尺，合計面積125.16平方公
尺，權利範圍1/1）不動產，應予變價分割，並按兩造應有部分
比例（即原告、被告陳國隆各1/4；被告曾珮峰、被告曾琄琄、
被告曾琇珠、被告曾琄珣各1/16；被告榕庭建設有限公司9/40；
被告玖衡建設有限公司1/40）分配價金。

01 訴訟費用由被告陳國隆負擔1/4；被告曾珮峰、被告曾珮瑋、被
02 告曾琇珠、被告曾珮珣各負擔1/16；被告榕庭建設有限公司負擔
03 9/40；被告玖衡建設有限公司負擔1/40，餘由原告負擔。

04 事實及理由

05 一、程序方面：

06 本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
07 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

08 二、原告主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地（應有部
09 分1/4，下稱系爭土地）及其上同段452建號門牌號碼新北市
10 ○○區○○○路0段000號4樓建物（面積72.58平方公尺，
11 權利範圍1/1）、同段7800臨時建號（未辦保存登記，第4層
12 頂1層面積66.88平方公尺、第4層頂2層面積56.28平方公
13 尺，合計面積125.16平方公尺，權利範圍1/1）（下合稱系
14 爭建物），為兩造所共有（關於系爭土地部分，原告、被告
15 陳國隆應有部分各1/16；被告曾珮峰、被告曾珮瑋、被告曾
16 琇珠、被告曾珮珣應有部分各1/64；被告榕庭建設有限公司
17 應有部分9/160；被告玖衡建設有限公司應有部分1/160。系
18 爭建物部分，原告、被告陳國隆應有部分各1/4；被告曾珮
19 峰、被告曾珮瑋、被告曾琇珠、被告曾珮珣應有部分各1/1
20 6；被告榕庭建設有限公司應有部分9/40；被告玖衡建設有
21 限公司應有部分1/40。）。兩造共有系爭土地及系爭建物
22 （下合稱系爭不動產），並無不能分割之約定。因共有人間
23 亦無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項前段及第82
24 4條規定，訴請以變價方式裁判分割系爭不動產等語。併為
25 聲明：如主文所示。

26 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
27 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
28 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
29 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
30 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
31 任何共有人之請求，命為下列之分配：(2)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2項第2款亦定有明文。經查：

(一)原告主張，系爭不動產為兩造所分別共有，兩造並無不能分割之約定，又無依物之使用目的不能分割情形，且無法以協議方法達成分割目的一節，業據原告提出前開不動產之登記謄本（詳原證1、2）、不動產權利移轉證書（詳原證3）、存證信函（詳原證4）為證，應可認為真正。則本件原告訴請分割系爭不動產，依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，即無不合，應屬有據。

(二)次查，坐落新北市○○區○○段000○號建物為已登記4層樓之第4層建物，主建物面積66.98平方公尺、陽台面積5.6平方公尺，合計面積72.58平方公尺，60年12月16日建築完成第一次登記；同段7800建號（臨時建號）則為在第4層頂1層（面積66.88平方公尺）及頂2層（面積56.28平方公尺），另行加蓋未辦保存登記增建物，二者僅共設立一門牌號碼等情，有建物登記謄本（詳原證2）在卷可稽。參酌系爭建物倘依兩造應有部分比例為原物分割，顯過於窄小而不適合住居，若強加原物分割，恐將有損建物之完整性，又價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟使用。而如將系爭建物為變價分割，則各共有人皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭建物所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持，從而，本院認為以變價分割，足能兼顧各共有人之利益，應屬適宜。所得價金按兩造應有部分比例（即原告、被告陳國隆各1/4；被告曾珮峰、被告曾珮瑋、被告曾珮珠、被告曾珮珣各1/16；被告榕庭建設有限公司9/40；被告玖衡建設有限公司1/40）分配。

(三)復按專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負

擔；專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項分別定有明文。查系爭建物既屬公寓大廈之專有部分，系爭土地「應有部分1/4」，則為系爭建物坐落之土地，按諸前開法律規定，自不得與系爭建物分離而為移轉，故應隨同系爭建物一併以變價分割之方式為當。所得價金，按兩造權利比例（即同系爭建物比例）分配之。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭不動產為裁判分割，為有理由，本院依系爭不動產之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割，並按兩造權利比例（即原告、被告陳國隆各1/4；被告曾翊峰、被告曾理瑤、被告曾琇珠、被告曾理珣各1/16；被告榕庭建設有限公司9/40；被告玖衡建設有限公司1/40）分配價金為適當，爰判決如主文第1項所示。

五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平者，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。查系爭不動產雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭不動產之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，爰判決如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

結論：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 112 年 2 月 23 日

民事第六庭 法 官 黃信滿

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。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日
02 書記官 黃曉紋