

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2768號

原告 古昕悅

訴訟代理人 吳威廷律師

林佑儒律師

被告 曾奕傑

訴訟代理人 葉慶人律師

楊偉毓律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（應有部分138/20000）及其上同段2439建號門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓建物（權利範圍「全部」；含共用部分同段2487建號「應有部分198/10000」及同段2488建號「應有部分205/10000」）應予變價分割，並按兩造應有部分比例（原告1/2、被告1/2）分配價金。

訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

事實理由

一、原告主張：坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，應有部分138/20000）及其上同段2439建號門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓建物（下稱系爭建物，權利範圍「全部」；含共用部分同段2487建號「應有部分198/10000」及同段2488建號「應有部分205/10000」〈下稱共用建號〉）（下合稱系爭不動產）為兩造所共有（權利範圍各1/2），兩造並無不能分割之約定。又系爭建物為14層建物第5層，供住宅使用之建物，倘依兩造應有部分比例為原物分割，除分割位置難以周全，兩造亦難各有獨立出入口，而有

01 礙日常運用及減損系爭不動產價值，甚需再重新隔間裝潢，
02 分設水電等，徒生日後使用爭議，而使法律關係複雜化，且
03 有損系爭建物完整性，致無法發揮其經濟價值，即本件採原
04 物方式分割顯有困難，且不利共有人，宜採變價方式為最符
05 合兩造利益之分割方式。至系爭建物之共用號及坐落土地，
06 依公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定，
07 與系爭建物不得分離而移轉，故應隨同系爭建物一併以變價
08 方式分割為當。爰依民法第823條第1項前段及第824條規
09 定，訴請以變價方式裁判分割系爭不動產等語。併為聲明：
10 如主文所示。

11 二、被告抗辯：被告願取得全部原物，並以新臺幣（下同）150
12 萬元補償原告。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
16 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
17 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
18 任何共有人之請求，命為下列之分配：(2)原物分配顯有困難
19 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
20 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
21 人。同法第824條第2項第2款亦定有明文。經查：

22 (一)原告主張：系爭建物為兩造所分別共有，兩造並無不能分割
23 之約定，又無依物之使用目的不能分割情形，且無法以協議
24 方法達成分割目的；共同建號（即同段2487建號「應有部分
25 198/10000」及同段2488建號「應有部分205/10000」）及系
26 爭土地（應有部分138/20000）則依法令應與系爭建物併同
27 分割一節，業據原告提出系爭不動產之登記謄本（詳原證
28 1）為證，且有調解程序筆錄附卷可佐，應可認為真正。則
29 本件原告訴請合併分割系爭不動產，依民法第823條第1項、
30 第824條第2項之規定，即無不合，應屬有據。

31 (二)次查，系爭建物為已登記14層樓之第5層建物，主建物面積5

01 9.97平方公尺、陽台面積9.23平方公尺，87年8月25日建築
02 完成，並僅設立一門牌號碼，有建物登記謄本（詳原證1）
03 在卷可稽。參酌系爭建物倘依兩造應有部分比例為原物分
04 割，顯過於窄小，若強加原物分割，恐將有損建物之完整
05 性，又價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，足見
06 本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟使
07 用。而如將系爭建物為變價分割，則各共有人皆可應買，自
08 屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨
09 之增加，反較有利於各共有人，系爭建物所有權歸一，亦可
10 發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持。併被告雖表
11 明願取得全部原物，並以價金補償原告。然被告就原告提出
12 合理補償200萬元一事，既不同意，原告也無法認同被告提
13 出150萬元補償款。基此，本院認為系爭建物以變價分割，
14 足能兼顧各共有人之利益，應屬適宜。所得價金按兩造應有
15 部分比例（即原告1/2、被告1/2）分配。

16 (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
17 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
18 擔；專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分
19 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
20 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
21 專有部分，同段2487建號「應有部分198/10000」及同段248
22 8建號「應有部分205/10000」係其共用部分；系爭土地「應
23 有部分138/20000」，則為系爭建物坐落之土地，按諸前開
24 法律規定，自均不得與系爭建物分離而為移轉，故應隨同系
25 爭建物一併以變價分割之方式為當。所得價金，按兩造權利
26 比例（即同系爭建物比例）分配之。

27 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系
28 爭不動產為裁判分割，為有理由，本院依系爭不動產之性質
29 及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割，並按兩造權利
30 比例（即原告1/2、被告1/2）分配價金為適當，爰判決如主
31 文第1項所示。

01 六、未按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平
02 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
03 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
04 分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭不動產之分
05 割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由
06 兩造按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，爰
07 判決如主文第2項所示。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

13 民事第六庭 法官 黃信滿

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

18 書記官 吳佳玲