

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1996號

原告 宏龍開發投資股份有限公司

法定代理人 林裕人

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 曹汝珊

永陞建設股份有限公司

法定代理人 李金生

訴訟代理人 簡圳宏

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○弄○號二樓房屋（層次面積：六十一點一九平方公尺、陽台面積：十二點八六平方公尺，權利範圍全部），及其坐落基地即臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（面積：一七九平方公尺，權利範圍三之一）應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表所示之變價價金分配比例欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示訴訟費用負擔比例欄負擔。

事實及理由

一、本件被告曹汝珊經合法通知無正當理由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。

二、原告起訴主張：臺北市○○區○○段○○段○○○號建物即

01 門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄00號2樓房屋權利範圍  
02 全部，及其坐落基地即同小段707地號土地權利範圍3之1  
03 （下分別稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地）為兩造共有，  
04 就分割方法無法達成協議，復無因物之使用不能分割或約定  
05 不分割之情事，爰依民法第823條第1項、第824條第2項及  
06 第3項、第831條規定，請求分割。系爭房屋位於老舊公寓，  
07 目前無人使用，倘予原物分割，現居住於美國之被告曹汝珊  
08 無法使用之，且各共有人分配之面積顯然過小，勢必破壞原  
09 建物之使用現狀，兩造非親屬關係，將造成日後使用困難，  
10 無法發揮經濟上利用價值，顯然不妥，故請求變價分割等  
11 語。並聲明：兩造共有系爭房地准予變價分割，由兩造分取  
12 價金。

13 三、被告永陞建設股份有限公司（下稱永陞公司）稱以：同意變  
14 價分割等語。被告曹汝珊則未於言詞辯論期日到場，亦未提  
15 出準備書狀作何聲明或陳述。

16 四、得心證理由：

17 (一)、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  
18 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公  
19 寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。再共有人請求分割  
20 之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於  
21 各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分  
22 割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不  
23 得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應  
24 有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所  
25 屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合  
26 併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台  
27 上字第666號判決意旨參照）。經查：系爭土地除兩造外，  
28 固尚有其他共有人，惟揆諸前揭說明，原告應請求與系爭房  
29 屋配賦之系爭土地應有部分合併分割，不得單獨就其中之一  
30 請求分割，則原告以系爭房屋及對應之系爭土地應有部分其  
31 他全體共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以系爭

01 土地其他全體共有人為被告，核先敘明。

02 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
03 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不能分割之期限者，  
04 不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭房地  
05 為兩造共有，兩造就系爭房地之應有部分如附表所示之事  
06 實，業據原告提出系爭房地登記謄本為證（本院內湖簡易庭  
07 112年度湖司補字第80號卷〈下稱湖簡卷〉第23至27頁），  
08 堪信為真實。又原告主張，兩造間就系爭房地並未定有不能  
09 分割之契約，且依系爭房地之使用目的或法令亦非不能分割  
10 一事，為被告永陞公司所不爭執，而被告曹汝珊已於相當時  
11 期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀  
12 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，應視  
13 同自認。從而，原告據以起訴請求分割系爭房地，即無不  
14 合。

15 (三)、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
16 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  
17 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
18 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯  
19 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困  
20 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
21 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
22 人，民法第824條第1項、第2項定有明文。而分割共有物  
23 究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、  
24 共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而  
25 為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。共有物  
26 之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部  
27 分之比例分配於各共有人。查系爭房屋為3層樓建物中之第2  
28 層樓，層次面積61.19平方公尺、陽台面積12.86平方公尺，  
29 唯一出入口為公寓1樓共用之大門等情，有原告提出之建物  
30 登記謄本、建物外觀及內部照片可考（湖簡卷第27、33至47  
31 頁），是系爭房地面積不大，倘依兩造之應有部分比例為原

01 物分割，兩造分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入，除  
02 有礙其經濟效用之外，勢必影響系爭房地之使用現狀，造成  
03 日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見本件  
04 以原物分割，顯有困難。是依據上開所載系爭房地之狀況、  
05 面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形，本院認為  
06 無法以原物分割之方式分配予兩造，即應以變價分割，並將  
07 變價所得各按兩造應有部分比例分配為適當，是系爭房地應  
08 予變賣，所得價金應按兩造應有部分比例予以分配。從而，  
09 本件原告訴請裁判變價分割系爭房地，為有理由，應予准  
10 許。

11 五、因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
12 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
13 事訴訟法第80條之1定有明文。查系爭房地雖因兩造無法達  
14 成分割協議，原告因而提起訴訟，兩造均因系爭房地之分割  
15 而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件訴訟費用應由兩造  
16 按如主文第2項所示之比例負擔始為公平，附此敘明。

17 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
18 前段、第80條之1，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日  
20 民事第二庭 法 官 劉逸成

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日  
26 書記官 康雅婷

27 附表：

28

編號	共有人	就系爭房屋 之應有部分	就系爭土地 之應有部分	變價價金 分配比例	訴訟費用 負擔比例
1	曹汝珊	1/2	1/6	1/2	1/2
2	宏龍開發投資股份有限公司	2/10	2/30	2/10	2/10
3	永陞建設股份有限公司	3/10	3/30	3/10	3/10

