臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第711號

原　　告　松燁有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

訴訟代理人　林更穎律師

複　代理人　林孟儒律師

被　　告　李家萱

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有新北市○○區○○段○○○地號土地應有部分二十四分之二及其上同段一六二七號建物(權利範圍全部)應予變價分割，變價拍賣所得價金由兩造按各二分之一之比例分配。

訴訟費用由原告、被告各負擔二分之一。

事　實　及　理　由

一、原告主張：新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分2/24及其上同段1627建號建物（下稱系爭建物）為兩造共有，就土地之應有部分各為1/24、就建物之應有部分各為1/2。兩造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不分割之情事，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割。因系爭建物位在公寓中之4樓，倘予原物分割，將造成使用上之困難，故請求變價分割等語。並聲明：兩造共有之系爭土地及系爭建物應予變價分割，所得價金由兩造按各1/2比例分配。

二、被告則答辯：就原告主張之事實不爭執，同意原告請求等語。

三、得心證之理由：

㈠、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能分割之期限者，不在此限，民法第823 條第1 項亦有明文。經查，系爭土地

應有部分2/24及系爭建物為兩造共有，兩造就土地之應有部分各為1/24、就建物之應有部分各為1/2之事實，業據原告提出系爭土地及建物登記謄本為證，並為兩造所不爭執（本院卷第20頁），堪信為真實。兩造間就所共有之系爭土地及建物並未定有不能分割之契約，且依系爭土地及建物之使用目的或法令亦非不能分割。從而原告據以起訴請求分割兩造共有之系爭土地及建物，即無不合。

㈡、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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。但各共有人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，民法第824 條第1 項、第2 項定有明文。而分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、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為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人。經查，系爭建物位在公寓中之第4層，樓層面積僅86.6平方公尺等情，業據原告陳明在卷（本院111年度士司調字第436號卷〈下稱士調卷〉第12頁），並有建物登記謄本為佐，是系爭建物面積不大，復為公寓住宅，倘依兩造之應有比例為原物分割，兩造分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入，除有礙其經濟效用之外，勢必影響系爭土地及建物之使用現狀，造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見本件以原物分割，顯有困難。是依據上述系爭土地及建物之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形，本院認為無法以原物分割之方式分配予兩造，即應以變價分割並將變價所得各按應有部分1/2之比例分配為適當，是系爭土地及建物應予變

賣，所得價金應按兩造應有部分比例予以分配。

㈢、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判變價分割所共有之系爭土地及系爭建物，為有理由。

四、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。查系爭土地及建物雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，兩造均因系爭土地及房屋之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件關於分割共有物部分之訴訟費用應由兩造按兩造應有部分比例即每人各1/2之比例負擔始為公平，附此敘明。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　劉逸成

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　康雅婷