

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第178號

原告 立華室內裝修有限公司

法定代理人 黃朝賢

訴訟代理人 翁自清

被告 吳鴻暉

訴訟代理人 吳忠德律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地分歸原告單獨取得，原告應補償被告新臺幣玖佰陸拾柒萬肆仟參佰貳拾元。

兩造共有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號建物之事實上處分權分歸原告單獨取得，原告應補償被告新臺幣貳萬參仟零捌拾捌元。

訴訟費用由兩造依附表2所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、4項分別定有明文。查原告起訴時列載附表1編號2至15之共有人為共同被告（見湖司調字卷第11至19頁）。嗣以該等共有人於附表1編號2至15之「權利移轉時點」，將臺北市○○區○○段0○段000地號土地、臺北市○○區○○○路0段00號未辦保存登記建物（下合稱系爭不動產，分則逕稱系爭土地、系爭房屋）之所有權或事實上處分權讓與原告或被告為由，於附表1編號2至15之

01 「原告撤回時點」分別撤回對該等共有人之起訴。本院審酌  
02 附表1編號2至15之共有人確於「權利移轉時點」讓與所有權  
03 或事實上處分權予原告或被告，有系爭土地民國112年6月7  
04 日、112年8月29日土地登記第三類謄本、113年2月1日土地  
05 建物查詢資料（見本院卷一第98至104、162至164、406至41  
06 3頁）、系爭房屋111年12月28日、112年6月15日、112年8月2  
07 9日稅籍證明書、附表1編號2共有人張聰明答辯二狀可稽

08 （見本院卷一第46至50、166至168、258、280至281頁），  
09 而附表1編號2至15之共有人，於原告起訴後至附表1「原告  
10 撤回時點」前不曾到庭為本案言詞辯論；已到庭為本案言詞  
11 辯論之被告收受原告撤回書狀10日內未表示異議，依上開規  
12 定，原告撤回對附表1編號2至15之共有人之起訴，於法並無  
13 不合，應予准許。又原告就系爭不動產撤回對附表1編號3至  
14 15之共有人及就系爭房屋撤回對附表1編號2張聰明之起訴，  
15 均係在「權利移轉時點」之後，其撤回時之對象非系爭不動  
16 產共有人，即非本件分割共有物事件適格當事人，與其他共  
17 有人無合一確定之必要，原告撤回效力自不及其他共有人。  
18 惟原告於112年11月10日就系爭土地撤回對張聰明之起訴  
19 時，張聰明尚未將土地應有部分讓與原告，與土地其他共有  
20 人仍有合一確定必要，依民事訴訟法第56條第1項第2款規  
21 定，原告就系爭土地撤回訴訟之效力及於全體共有人。

22 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚  
23 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25  
24 5條第1項第7款定有明文。查原告原請求將系爭不動產分歸  
25 其取得，並以價金補償附表1編號2至16之共有人（見湖司調  
26 字卷第11至19頁）。嗣附表1編號2至15共有人於訴訟繫屬期  
27 間將系爭土地應有部分讓與原告或被告，原告因此具狀撤回  
28 對該等共有人之起訴，惟原告於112年11月10日就系爭土地  
29 所為撤回效力及於該土地全體共有人，均如前述，則原告請  
30 求分割系爭土地之訴訟繫屬於112年11月10日即已消滅。原  
31 告於113年2月2日再追加分割系爭土地之訴訟（見本院卷一

01 第402至404頁)，因兩造先前就系爭土地分割所為陳述及調  
02 查之證據均可援用，可認無礙於被告之防禦及訴訟之終結，  
03 揆諸前開規定，原告所為追加之訴應予准許。

## 04 貳、實體事項

05 一、原告主張：兩造共有附表1所示系爭不動產，應有部分比例  
06 如附表1最終權利範圍所示。系爭不動產無不能分割之情  
07 形，兩造亦無不為分割約定，伊現占有系爭房屋使用，且為  
08 鄰近同小段224、225-2地號土地所有權人，最適合整體開發  
09 建築，並有取得系爭房屋全部權利以儘速處理臨棟57號建物  
10 受系爭房屋漏水危害之需求，而被告就系爭不動產之應有部  
11 分比例僅各100分之8，倘就系爭不動產予以原物分配，被告  
12 所能分得之土地甚微，房屋亦難分割出相對應可使用空間，  
13 原物分配顯有困難。又系爭土地上另有原告所有之門牌號碼  
14 臺北市○○區○○○路0段00巷0號未辦保存登記建物（下稱  
15 訴外房屋），倘僅就系爭不動產變價分割，訴外房屋之存在  
16 勢必影響系爭土地使用與應買人購買意願，應將系爭不動產  
17 分配予原告而以金錢補償被告，始最有利於全體共有人，爰  
18 依民法第823條第1項規定訴請將系爭不動產分歸原告，並以  
19 金錢補償被告。

20 二、被告答辯：系爭不動產倘原物分配，各共有人可獲取之利益  
21 較變價分割所得之價金為低，而第一太平戴維斯不動產估價  
22 師事務所出具之估價報告書（下稱系爭估價報告），未將系  
23 爭土地近年與未來發展列入估價因素，所得結論非實際市場  
24 價格，請求將系爭不動產予以變價分割，所得價金按附表2  
25 所示分配比例分配。

## 26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張兩造共有系爭不動產，應有部分比例如附表1最終  
28 權利範圍所示，系爭不動產無不能分割情形，兩造亦無不為  
29 分割約定，原告現占有系爭房屋使用，系爭土地上另有原告  
30 所有之訴外房屋等情，有系爭房屋照片、訴外房屋照片、二  
31 房屋占用系爭土地示意圖、系爭房屋112年6月15日稅籍證明

01 書、二房屋應有部分轉讓契約書、系爭房屋113年1月4日稅  
02 籍證明書、被告向附表1編號12至14共有人購買系爭房屋權  
03 利之契約書、系爭土地113年2月1日土地建物查詢資料可稽  
04 （見本院卷一第52、62、86至88、258、324至335、366至37  
05 0、382至389、406至413頁），且為被告所不爭執，堪信為  
06 真實。

07 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
08 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  
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。又所有權以外之財產  
10 權，由數人共有，而共有人就分割之方法不能協議決定者，  
11 法院得因共有人之請求命為分配，此觀民法第831條、第824  
12 條第2項規定即明。基此，數人共有未登記建物之事實上處  
13 分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院得因部分共有  
14 人之請求，為裁判分配（最高法院111年度台簡上字第9號民  
15 事判決參照）。本件兩造共有之系爭不動產既無不分割之協  
16 議，依其使用目的亦無不能分割情形，依前揭規定及說明，  
17 原告訴請裁判分割，自屬正當，應予准許。

18 (三)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
19 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
20 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受  
21 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原  
22 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
23 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價  
24 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又定共有  
25 物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各  
26 共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、  
27 性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值  
28 是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有  
29 人所主張分割方法之拘束。經查：

30 1.系爭土地總面積255平方公尺，其上存在系爭房屋面向研究  
31 院路，第1層面積為89.6平方公尺，第2層面積為101.2平方

01 公尺，總面積為190.8平方公尺，二樓地板部分拆除，一樓  
02 曾出租供便當店使用，二樓為住宅使用，目前建物狀況極  
03 差，有系爭房屋照片、112年6月15日、113年1月4日稅籍證  
04 明書、系爭土地113年2月1日土地建物查詢資料、系爭估價  
05 報告及其附件11勘估標的照片說明為憑（見本院卷一第52、  
06 258、366至370、406至413頁；外放系爭估價報告第1頁及附  
07 件11）。本院審酌系爭房屋面積非大，倘將之原物分割予兩  
08 造，被告按其權利比例可分得系爭房屋每層面積將僅有7.16  
09 8平方公尺、8.096平方公尺（計算式： $89.6\text{平方公尺}\times 8/100$   
10  $=7.168\text{平方公尺}$ ； $101.2\text{平方公尺}\times 8/100=8.096\text{平方公}$   
11 尺），且無獨立門戶出入，有損系爭房屋完整性，亦將破壞  
12 系爭房屋現狀，有礙日後使用而無法發揮經濟上之利用價  
13 值，堪認將系爭房屋原物分割予兩造顯有困難。又系爭房屋  
14 現由原告占有使用，系爭土地上另有原告所有之訴外房屋，  
15 本院審酌系爭不動產現狀、原告占有使用系爭房屋、原物分  
16 割之經濟效用減損情形與共有人利益等一切情事，認本件最  
17 適當之分割方案，應由原告單獨取得系爭土地及系爭房屋事  
18 實上處分權，再依被告就系爭不動產應有部分之比例予以金  
19 錢補償，方可最大化活用系爭不動產。至被告抗辯本件應採  
20 變價分割云云，本院審酌如變價分割系爭不動產，將因訴外  
21 房屋占有系爭土地，且無法與系爭不動產併同變價，影響系  
22 爭土地日後使用與應買意願，從而降低系爭不動產變價價  
23 金，有礙全體共有人利益，尚無足採。

24 2.本件原告應補償被告之金額，經本院囑託第一太平戴維斯不  
25 動產估價師事務所就系爭不動產鑑定其市價，經該所針對系  
26 爭不動產為現況勘查，並考量與不動產相關之重大政策、國  
27 內外經濟趨勢及未來經濟預測、不動產景氣及市場發展概  
28 況、影響價格之區域、土地、建物個別因素，在符合不動產  
29 估價技術規則下，運用不動產估價原理、邏輯推論方法及經  
30 驗法則，以比較法、土地開發分析法為主、成本法為輔，認  
31 定在不考慮系爭不動產產權持分狀態之現況下（即系爭估價

01 報告所稱正常價格)，系爭土地面積為77.1375坪，每坪新  
02 臺幣（下同）156萬7,707元；系爭房屋面積為57.72坪，每  
03 坪5,000元（見外放系爭估價報告第9至71頁）。經核上開鑑價  
04 過程，已就影響系爭不動產之各項因素詳加比較考量，就系  
05 爭不動產所為估價，當貼近系爭不動產歸由原告單獨取得時  
06 之現況及市場行情，應屬可採，被告辯稱系爭估價報告未將  
07 系爭土地近年與未來發展因素列為估價因素，所鑑定之價格  
08 偏低，委無足取。爰審酌原告表明願以系爭估價報告評估之  
09 最高額即正常價格補償被告（見本院卷二第246頁），則原  
10 告依被告就系爭不動產應有部分之比例，應分別補償被告96  
11 7萬4,320元、2萬3,088元（計算式：156萬7,707元×77.1375  
12 坪×8/100=967萬4,320元；5,000元×57.72坪×8/100=2萬3,08  
13 8元，元以下四捨五入）。

14 四、從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1  
15 款、第3規規定，請求分割系爭不動產，於法並無不合，應  
16 准許之。本院審酌兩造意願，兼顧兩造權益、系爭不動產性  
17 質、分割後經濟效益等情，認系爭不動產應予分割如主文第  
18 1、2項所示。

19 五、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯  
20 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，  
21 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  
22 訟，共有物分割之結果，全體共有人同蒙其利，倘由敗訴當  
23 事人負擔訴訟費用顯失公平，本件訴訟費用，應由兩造依其  
24 等應有部分比例即附表2所示分配比例負擔，始為公平。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，  
29 第87條第1項，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日  
31 民事第一庭 法官 林昌義

01 以上正本係照原本作成。  
 02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
 03 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  
 04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日  
 06 書記官 周苡彤

07 附表1：  
 08

編號	共有人	臺北市○○區○○段○○段000地號土地				門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物			
		起訴時權利範圍	權利移轉時點	原告撤回時點	最終權利範圍	起訴時權利範圍	權利移轉時點	原告撤回時點	最終權利範圍
1	立華室內裝修有限公司	100分之48	無	無	100分之92	100分之48	無	無	100分之92
2	張聰明	20分之1(讓與原告)	113年1月24日 (見本院卷一第406頁)	112年11月10日 (見本院卷一第292至296頁)	0	20分之4	112年10月29日 (見本院卷一第280頁)	112年11月10日 (見本院卷一第292至296頁)	0
3	張義	20分之1(讓與原告)	112年2月16日 (見本院卷一第98至104頁)	112年11月10日 (見本院卷一第292至296頁)	0	0	無	無	0
4	關鳴宏	100分之4(讓與原告)	112年2月16日 (見本院卷一第98至104頁)	112年6月20日 (見本院卷一第30至40頁)	0	100分之4	111年12月28日前 (見本院卷一第46頁)	112年6月20日 (見本院卷一第30至40頁)	0
5	張嘉琪	40分之1(讓與原告)	112年8月29日前 (見本院卷一第62至164頁)	112年11月10日 (見本院卷一第292至296頁)	0	0	無	無	0
6	蔡家緯	40分之1(讓與原告)	112年8月29日前 (見本院卷一第62至164頁)	112年11月10日 (見本院卷一第292至296頁)	0	0	無	無	0
7	張淑梅	25分之1(讓與原告)	112年8月29日 (見本院卷一第62至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0	25分之1	112年8月29日前 (見本院卷一第66頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0
8	張淑惠	25分之1(讓與原告)	112年8月29日 (見本院卷一第62至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0	25分之1	112年8月29日前 (見本院卷一第66頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0
9	張中一	25分之1(讓與原告)	112年8月29日 (見本院卷一第62至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160、274頁)	0	25分之1	112年8月29日前 (見本院卷一第66頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160、274頁)	0
10	張鈺芬	25分之1(讓與原告)	112年8月29日 (見本院卷一第62至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160、274頁)	0	25分之1	112年8月29日前 (見本院卷一第66頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160、274頁)	0
11	張淑玲	25分之1(讓與原告)	112年8月29日 (見本院卷一第62至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0	25分之1	112年8月29日前 (見本院卷一第66頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0
12	關怡萍	75分之1(讓與被告)	112年8月2日(見本院卷一第162至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0	75分之1	112年6月15日前 (見本院卷一第58頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0
13	關怡萱	75分之1(讓與被告)	112年8月2日(見本院卷一第162至164頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0	75分之1	112年6月15日前 (見本院卷一第58頁)	112年9月1日 (見本院卷一第154至160頁)	0
14	關子杰	75分之1(讓與被告)	112年8月2日(見本院卷一第162至164頁)	112年9月20日 (見本院卷一第154至160、182頁)	0	75分之1	112年6月15日前 (見本院卷一第58頁)	112年9月20日 (見本院卷一第154至160、182頁)	0
15	陳昱安	20分之1(讓與原告)	112年2月16日 (見本院卷一第98至104頁)	112年6月20日 (見本院卷一第30至40頁)	0	0	無	無	0
16	吳鴻暉	100分之4	無	無	100分之8	100分之4	無	無	100分之8

01

土地標示							
土地坐落						面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺北市	南港區	南港段	二小段	223	255	立華室內裝修有限公司：應有部分100分之92 吳鴻暉：應有部分100分之8

02

建物標示					
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建物層次 (面積、平方公尺)	權利範圍
1	未辦保存登記	臺北市○○區○○路○段00號	臺北市○○區○○段○○段000地號	第1層：89.6 第2層：101.2 總計：190.8	立華室內裝修有限公司：應有部分100分之92 吳鴻暉：應有部分100分之8

03 附表2：

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	立華室內裝修有限公司	100分之92
2	吳鴻暉	100分之8