

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第244號

原告 黃小茜  
訴訟代理人 邵華律師  
被告 黃小敏  
黃立中

訴訟代理人 謝家健律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及如附表二所示建物應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表三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三所示訴訟費用負擔比例欄負擔。

事 實 及 理 由

一、本件被告黃小敏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、原告主張：如附表一所示土地（下分別稱系爭各地號土地，合稱系爭土地）及如附表二所示建物（下稱系爭建物）為兩造共有，兩造就系爭土地及建物之應有部分各均為1/3，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項及第3項規定，請求分割。而系爭建物為2層樓透天厝，1、2樓登記面積各為140.46平方公尺，且規劃為單一住戶使用，系爭499地號土地為建物基地，系爭501-1、502-1地號土地面積分別僅有51、21平方公尺，倘予原物分割，兩造分得面積過小，復需破壞建物原結構而增加勞費，無法發揮經濟價值，亦生單一出入口進出爭議，顯然不妥，故請求變價分割等

01 語。並聲明：兩造共有系爭土地及建物准予變價分割，由兩  
02 造按應有部分比例分配價金。

03 三、被告答辯：

04 (一)、黃小敏稱以：同意變價分割等語。

05 (二)、被告黃立中則以：系爭土地及建物以原物分割並無事實上困  
06 難，應以均分為3等份即如民事答辯(二)狀附圖及附表所示之  
07 方式而為分割，並由伊、被告黃小敏、原告依序取得系爭土  
08 地合併分割後編號A、B、C部分，由伊、被告黃小敏、原告  
09 依序取得系爭建物分割後編號A-1、B-1、C-1部分等語置  
10 辯；並聲明：原告之訴駁回。

11 四、得心證理由：

12 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
13 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，  
14 不在此限，民法第823條第1項亦有明文。經查，系爭土地  
15 及建物為兩造共有，兩造就土地及建物之應有部分各均為1/  
16 3之事實，業據原告提出系爭土地及建物登記謄本為憑（本  
17 院卷第146至158頁），堪信為真實。兩造間就所共有之系爭  
18 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  
19 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  
20 割兩造共有之系爭土地及建物，即無不合。

21 (二)、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
22 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  
23 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
24 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯  
25 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有  
26 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
27 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
28 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。而分割共有  
29 物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意  
30 願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情  
31 形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。共

01 有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應  
02 有部分之比例分配於各共有人。經查，系爭建物座落於系爭  
03 499地號土地，為地上二層、地下一層之不規則多邊形透天  
04 厝；一、二樓之樓層面積均為140.46平方公尺，陽台、平  
05 台、防空避難室、儲藏室等附屬建物面積依序為38.9、38.  
06 9、95.31、13.73平方公尺，整戶共用單一對外出入口，內  
07 部上下樓梯亦為共用，一樓區隔為1間客廳、1間廚房、2間  
08 廁所、2間房，二樓區隔為1間客廳、1間內室、3間廁所、3  
09 間房，地下室區隔為3間空室、2間廁所，另有一儲藏室；系  
10 爭501-1、502-1地號土地則為狹長空地，面積各僅51、21平  
11 方公尺，作為系爭建物庭院之一部分等情，業據兩造陳明在  
12 卷（本院士林簡易庭112年度士調字第5號卷〈下稱士調卷〉  
13 第63頁，本院卷第239、239-1頁），並有前揭土地、建物登  
14 記謄本及被告黃立中提出之建物平面圖（本院卷第208至214  
15 頁）為佐。是系爭501-1、502-1地號土地過於小，且為狹長  
16 形，苟以原物分割，各共有人分得面積過小，難以有效利  
17 用，顯減損其經濟價值，不利於共有人。又系爭建物地上樓  
18 層約為42餘坪，面積不大，且全戶為不規則多邊形，各樓層  
19 復共用單一對外出入口及內部上下樓梯，一、二樓及地下室  
20 隔間數多且每層樓隔間方式均不同，倘依兩造之應有部分比  
21 例為原物分割，除有管線分布、隔間劃分等方面之困難外，  
22 兩造分得面積亦屬過小，且無各自獨立之門戶出入，實有礙  
23 其經濟效用，勢必影響系爭土地及建物之使用現狀，造成日  
24 後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值。是以，依據  
25 上述系爭土地及建物之狀況、面積、使用情形與原物分割之  
26 經濟效用減損情形，以原物分割顯有困難，應以變價分割並  
27 將變價所得價金，各按應有部分1/3之比例分配為適當。

28 (三)、被告抗辯：系爭土地及建物無原物分割之困難，應以均分為  
29 3等份即如民事答辯(二)狀附圖及附表所示之方式而為分割，  
30 並由伊、被告黃小敏、原告依序取得合併分割後土地編號  
31 A、B、C部分，由伊、被告黃小敏、原告依序取得建物分割

01 後編號A-1、B-1、C-1部分云云（見本院卷第184至190  
02 頁）。惟被告主張之分割方案雖係將系爭土地先予合併，再  
03 將系爭建物及合併後土地等分為3份之面積，然系爭建物面  
04 積不大且為不規則多邊形，各樓層復共用單一對外出入口及  
05 內部上下樓梯，一、二樓及地下室隔間數多且每層樓隔間方  
06 式均不同，倘依兩造之應有比例為原物分割，等分為3等  
07 份，有管線分布、隔間劃分等方面之困難，兩造分得面積亦  
08 屬過小，復無各自獨立之門戶出入，顯有礙其經濟效用乙  
09 情，業已詳述於前。且雖系爭土地合併後之形狀尚屬完整，  
10 然按被告所提分割方案，將致分割後之3等份建物及基地皆  
11 呈現極不規則之多邊形狀，大幅降低建物連同座落基地之經  
12 濟價值。另被告自承其就建物主張之分割方式並非沿現行室  
13 內既有牆面劃分，則依被告主張之建物分割方式，分割後之  
14 3份建物均無從單獨為所有權登記，實際上亦窒礙難行。故  
15 被告黃立中主張之分割方案，顯不可採。

16 (四)、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
17 請求裁判變價分割所共有之系爭土地及系爭建物，為有理  
18 由。

19 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  
20 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
21 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  
22 無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，兩造均因系爭土地  
23 及建物之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件關於  
24 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  
25 每人各1/3之比例負擔始為公平，附此敘明。

26 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80  
27 條之1，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
29 民事第二庭 法官 劉逸成

30 以上正本係照原本作成。

01 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  
 02 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  
 03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
 05 書記官 康雅婷

06 附表一：土地部分

地號	面積(平方公尺)	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段000地號	1018	全部
同上小段501-1地號	51	全部
同上小段502-1地號	21	全部

08 附表二：建物部分

建號	門牌號碼	面積(平方公尺)	座落基地	權利範圍
同上小段40094 建號	臺北市○○區○○○ 道0段00巷0○0號	(一)第一層：140.46 (二)第二層：140.46 (三)附屬建物： 1. 陽台：38.9 2. 平台：38.9 3. 防空避難室：95.31 4. 儲藏室：13.73	同上小段499 地號土地	全部

10 附表三：

編號	共有人	就系爭499 地號土地應 有部分	就系爭501- 1地號土地 應有部分	就系爭502- 1地號土地 應有部分	就系爭建物 應有部分	變價價金 分配比例	訴訟費用 負擔比例
1	黃小茜	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
2	黃小敏	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
3	黃立中	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3