

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2217號

01
02
03 原 告 黃寶桂
04 訴訟代理人 葛睿麟律師
05 被 告 黃文貴
06 黃芳玲
07 黃盈頻
08 0000000000000000
09 黃子華
10 黃信鈞
11 0000000000000000

12 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月8日言
13 詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造依
16 附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。
17 訴訟費用由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示比例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項

20 被告黃文貴、黃芳玲（下與黃文貴合稱黃文貴等2人）、黃
21 盈頻、黃子華、黃信鈞（下與黃盈頻、黃子華合稱黃盈頻等
22 3人，再與黃文貴等2人合稱被告）經合法通知，無正當理
23 由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
24 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體事項

26 一、原告主張：兩造共有如附表一編號1、2所示土地（下合稱系
27 爭土地）及坐落其上之如附表一編號3所示建物（下稱系爭
28 建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），應有部分如附表二
29 「應有部分比例」欄所示。系爭不動產並無因物之使用目的
30 不能分割之情形，亦無不能分割之約定，惟未能達成分割協
31 議，爰依民法第823條第1項、第824條第5項規定，請求合併

01 分割系爭不動產等語。並聲明：兩造共有系爭不動產准予變
02 價分割，所得價金按附表二「應有部分比例」欄所示比例分
03 配。

04 二、被告答辯：

05 (一)、黃文貴等2人均以：同意變價分割系爭不動產等語。

06 (二)、黃盈頻等3人則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
07 狀作何聲明或陳述。

08 三、本院得心證之理由：

09 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
12 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
13 定有明文。次按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應
14 有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負
15 擔，公寓大廈管理條例第4條第2項亦有明定。是共有人請求
16 分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分
17 配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方
18 法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分
19 不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
20 應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其
21 所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
22 合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度
23 台上字第666號判決意旨參照）。經查，原告主張系爭不動
24 產為兩造共有，應有部分如附表二「應有部分比例」欄所
25 示，系爭建物為區分所有建築物之專有部分，系爭土地則為
26 系爭建物所坐落基地所有權之應有部分，系爭不動產依其使
27 用目的並無不能分割情形，且無不分割之約定等情，有系爭
28 不動產之登記謄本可稽（見士司調卷第15至20頁），是原告
29 依前開規定，請求合併分割系爭不動產，自屬有據。

30 (二)、按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
31 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為

01 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
02 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
03 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
04 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
05 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又分割共
06 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
07 願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情
08 形而為適當之分割法（最高法院88年度台上字第600號判決
09 意旨參照）。經查，系爭建物位在11層區分所有建築物中之
10 第8層，主建物面積為119.78平方公尺，陽台面積為7.72平
11 方公尺，系爭土地則為系爭建物之基地應有部分等情，有系
12 爭不動產之登記謄本可稽（見士司調卷第15至20頁），再參
13 以兩造之應有部分如附表二「應有部分比例」欄所示，如採
14 原物分割，共有人按其應有部分所分得之面積甚為狹小，又
15 無各自獨立之門戶出入，無法發揮整體經濟效用，故依其性
16 質及使用目的，如採原物分割，顯有困難。再原告及黃文貴
17 等2人均表明並無取得系爭不動產之全部，並以金錢補償其
18 他共有人之意願（見本院卷第100、160頁），黃盈頻等3人
19 則均未表示欲取得系爭不動產之全部，並以金錢補償其他共
20 有人之意願，自不宜採取將系爭不動產以原物分配予原告或
21 被告單獨所有，再以金錢補償未取得原物分配之其他共有
22 人之分割方式。復衡諸黃文貴等2人同意原告主張之變價分割
23 方案（見本院卷第160頁），而黃盈頻等3人經本院合法送
24 達，迄今未表示任何意見，可知其等亦不反對依變價方式進
25 行分割，堪認原告主張之變價分割方案尚符合全體共有人之
26 意願。另酌諸系爭不動產位處臺北市大同區重慶北路1段，
27 步行10分鐘可達臺北車站，有google地圖足考（見本院卷第
28 166頁），其交通、生活機能甚佳，具有一定之市場價值，
29 如以變價方式出售，除可由公眾或兩造間有意願之人以自
30 由、公開程序競標，亦可使系爭不動產在自由市場競爭之
31 情形下反應出合理及適當之價值，對於全體共有人而言，皆屬

01 有利。從而，本院斟酌兩造之意願、系爭不動產之性質、使
02 用情形、經濟效用及兩造之利益等一切情形，認本件應以變
03 賣系爭不動產，並將價金依兩造之應有部分比例分配之變價
04 分割方式為適當。

05 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第5項規定，
06 訴請合併分割系爭不動產，為有理由，應予准許，並應予分
07 割如主文第1項所示。

08 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
09 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
10 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
11 文。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起
12 本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物
13 之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不
14 同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分
15 割系爭不動產雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造按附表二
16 「應有部分比例」欄所示比例負擔，始符公平，併予敘明。

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

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日
22 民事第二庭 法官 黃筠雅

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
28 書記官 李詠文

29 附表一

30

編號	不動產名稱	權利範圍
1	臺北市大同區市○段0○段000地	538800/0000000

(續上頁)

01

	號土地	
2	臺北市大同區市○段0○段000地 號土地	538800/0000000
3	臺北市大同區市○段0○段000○ 號建物 【含共有部分：同小段87建號 (權利範圍30/720)、同小段90 建號(權利範圍6/120)、同小段 110建號(權利範圍12/197)】	全部

02

附表二

03

編號	共有人	應有部分比例
1	黃文貴	144/400
2	黃寶桂	63/400
3	黃芳玲	63/400
4	黃子華	45/400
5	黃盈頻	45/400
6	黃信鈞	40/400