

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第340號

原告 李錦榮
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
被告 李錦全
李炤連
李炤美

上2 人共同

訴訟代理人 王雅婷
被告 李惠文
李春媛

兼上1人

訴訟代理人 李薇雅

上3 人共同

訴訟代理人 陳素餘
被告 李無惑
訴訟代理人 李文生

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二應有部分比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

本件被告李錦全、李炤連、李炤美、李惠文、李無惑經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）為兩造
02 所共有，各共有人就土地之應有部分如附表一「備考」欄所
03 示；建物部分之應有部分比例則如附表二所示。系爭不動產
04 並無因法令或物之使用目的不能分割之情事，且兩造就系爭
05 不動產亦未訂有不分割之協議或期限，系爭不動產為15樓大
06 樓之1樓及9樓公寓大樓建築型態之房屋，1樓房屋為1廁所1
07 廚房，9樓房屋為3房1廳2廁所及1廚房之格局，無從將房屋
08 依共有人人數區別劃分為8戶獨立空間使用，且1樓房屋之專
09 有部分面積僅有19.56坪，9樓房屋專有部分為30.11坪，如
10 採原物分割，共有人每人分得面積每戶僅有2.445坪及3.76
11 坪，無從於系爭不動產住居使用或充分利用以發揮房屋之經
12 濟效用，是系爭不動產採原物分割顯非妥適，應予變價分
13 割，所得價金按兩造就系爭不動產之應有部分比例分配，為
14 此依民法第823條第1項、第824條第1項第2款及第5項之規定
15 提起本訴等語。

16 二、被告則以：

17 (一)被告李炤連、李炤美：目前無想法，沒什麼意見，共有人有
18 過半的人找仲介賣系爭不動產。

19 (二)被告李春媛、李薇雅：希望自己找房仲賣。

20 (三)被告李惠文：沒意見。

21 (四)被告李錦全：伊雖為系爭不動產9樓之使用人，但對於原告
22 主張變價分割無意見。

23 (五)被告李無惑未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
24 或陳述。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張系房地為兩造所共有，應有部分比例如附表一、二
27 所示等情，為被告所不爭執，並有系爭房地之登記簿謄本在
28 卷可參，原告此部分主張應堪信為真實。

29 (二)系爭房地之分割方法為何？

30 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
31 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

在此限；又共有物之分割，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、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823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法適當者為限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。查系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，因各共有人間亦未能達成分割之協議，原告訴請將系爭房地予以分割，要無不合。

2. 系爭房地分別為15層樓公寓之1樓、9樓及地下1樓停車位，1樓為1廁所1廚房，現出租他人使用，9樓房為3房1廳2廁所及1廚房之格局，現供被告李錦全居住使用，地下1樓為停車位使用，規劃為2個平面停車位、1個機械停車位，上情業據到庭當事人所自陳。又關於地下1樓停車位應否與1樓、9樓建物併同移轉一節，依臺北市松山地政事務所113年11月7日北市松地登字第1137018232號函覆稱：「3955建號建物（即地下1樓）其出售轉讓時，並無與3858（1樓）、3909（9樓）建號等其他專有部分建物併同移轉之限制」（本院卷第104頁）。是上開建物各有其使用上獨立性，又因系爭房地屬公寓建築性質，亦無法就各建物採原物分割方式，本院斟酌各建物之性質、使用方式及到庭當事人意願、利益，認系爭房地之分割方法應以變價分割，將所得價金按兩造就系爭房地之應有部分比例分配為適當。

四、綜上所述，原告請求分割系爭房地，為有理由，本院斟酌系

爭房地格局、用途、兩造之利益，認採變價分割，將所得價金按兩造之應有部分比例分配為適當。

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。原告訴之聲明第一項請求係因分割共有物而涉訟，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不同。本件原告訴之聲明第一項請求分割系爭房地雖有理由，惟本院認關於此部分訴訟費用之負擔，應由全體共有人各按其附表二所示比例負擔，較屬公允。

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

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

民事第四庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

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 113 年 12 月 30 日

書記官 潘 盈 筠

附表一：

一、土地部分：

編號	土地坐落					面積 平方公尺	共有人權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺北市	南港區	玉成段	五小段	49	1712	見各建物部分備考欄
	備考						

二、建物部分：

編號	建號	基地坐落 -----	建築式樣 主要建築	建物面積（平方公尺）		共有人權利範圍

(續上頁)

01

		建 物 門 牌	材 料 及 房 屋 層 數 (層 次)	樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	3858	臺北市○○區○ ○段○○段00地 號 ----- 臺北市○○區○ ○街000號	鋼 筋 混 凝 土 造 15層(1層)	總面積 64.65		見附表二
	備考	共有人基地權利範圍： 原告李錦榮、被告李錦全、李炤連、李炤美、李無惑：各60000分之73 被告李薇雅、李惠文、李春媛：各180000分之73 ----- 建物共有部分：玉成段五小段3960建號，6,243.3平方公尺，權利範圍：100000分之532				

02

編 號	建 號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數 (層 次)	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		共 有 人 權 利 範 圍
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
2	3909	臺北市○○區○ ○段○○段00地 號 ----- 臺北市○○區○ ○街00號9樓	鋼 筋 混 凝 土 造 15層(9層)	總面積 81.75	陽臺 10.6 雨遮 7.2	見附表二
	備考	共有人基地權利範圍： 原告李錦榮、被告李錦全、李炤連、李炤美、李無惑：各60000分之113 被告李薇雅、李惠文、李春媛：各180000分之113 -----				

(續上頁)

01

		建物共有部分：玉成段五小段3960建號，6,243.3平方公尺，權利範圍：100000分之817
--	--	--

02

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數(層 次)	建物面積(平方公尺)		共有人權利範圍
				樓層 面積合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
3	3955	臺北市○○區○ ○段○○段00地 號 ----- 臺北市○○區○ ○街0000號	鋼筋混凝土 造 15層(1層)	總面積 4.7		見備考欄
	備考	共有人基地權利範圍： 原告李錦榮、被告李錦全、李炤連、李炤美、李無惑：各60000分之5 被告李薇雅、李惠文、李春媛：各180000分之5 ----- 建物共有部分：玉成段五小段3960建號，6,243.3平方公尺，權利範圍：100000分之28152 ----- 分管停車位編號：049、050、095 原告李錦榮、被告李錦全、李炤連、李炤美、李無惑應有部分權利：各1314分之5 被告李薇雅、李惠文、李春媛應有部分權利：各3942分之5				

03

04

附表二：建物應有部分

編號	共 有 人	應有部分比例
1	原告 李錦榮	6分之1
2	被告 李錦全	6分之1
3	被告 李炤連	6分之1
4	被告 李炤美	6分之1
5	被告 李無惑	6分之1

(續上頁)

01

6	被告 李薇雅	18分之1
7	被告 李惠文	18分之1
8	被告 李春媛	18分之1