

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1599號

原告 高宜姍

被告 匯信股份有限公司

法定代理人 蘇崑彰

訴訟代理人 練家雄律師

被告 李陳豐芳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示不動產分歸被告匯信股份有限公司取得，被告匯信股份有限公司應補償原告高宜姍新臺幣壹拾陸萬陸仟陸佰零玖元及被告李陳豐芳新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰肆拾玖元。

訴訟費用由兩造按如附表二所示「應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告李陳豐芳經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：新北市○○區○○段0000○○0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地），與坐落其上之同段4258、4260建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○街00巷00號地下室，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）為兩造所共有。兩造間並無不分割之約定，且依其性質及使用目的亦無不能分割之情形。惟兩造間因無法達成分割協議，爰依民法第823、824條之規定，請求准予變價分割等語。並聲明：兩造所共有

01 之系爭房地應予分割，分割方法為將系爭房地全部變賣，依
02 照兩造應有比例分配。

03 二、被告之答辯：

04 (一)被告匯信股份有限公司（下稱被告匯信公司）則以：伊為系
05 爭房地之共有人，且持有之應有部分比例較多。系爭房地現
06 作為倉庫使用，伊願以原物分配之方式，由伊取得系爭房地
07 之全部，並依照估價之金額以金錢補償原告及被告李陳豐芳
08 等語。並聲明如主文所示。

09 (二)被告李陳豐芳未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
10 明或陳述。

11 三、本院之判斷：

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分割之期限者，不
14 在此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭房地之
15 共有人，應有部分比例如附表一、二所示，此有系爭房地之
16 第一類登記謄本（見本院卷第32至50頁）在卷可稽。而系爭
17 房地並無不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之
18 情形，兩造復未定有不分割之約定，本得隨時請求分割。惟
19 兩造對於分割方法已無法達成一致之協議，此為兩造所不爭
20 執，而被告李陳豐芳未到庭表示意見，亦未提出書狀作何陳
21 述，堪認原告所言可採。

22 (二)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
23 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
24 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
25 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
26 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
27 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
28 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項亦有明文。又共
29 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，
30 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張
31 之拘束（最高法院69年台上字第3100號判決意旨參照）。

01 (三)經查，關於系爭房地之分割方式，原告同意由被告匯信公司
02 單獨取得系爭房地，再以金錢補償他共有人即原告及被告李
03 陳豐芳（見本院卷第93至94頁），而被告李陳豐芳未到庭表
04 示意見，亦未具狀表示意見，故兩造無法達成分割之協議，
05 而有裁判分割之必要。本院審酌系爭房地位於地上21層、地
06 下3層之店鋪住宅大樓，系爭房地為社區大樓之地下室，現
07 況做為倉庫使用，此為被告匯信公司到庭所述明確（見本院
08 卷第93頁），並有第一太平戴維斯不動產估價事務所（下稱
09 第一太平事務所）之不動產估價報告書在卷可稽（見外放之
10 估價報告及本院卷第126頁）。為避免系爭房地經分割過於
11 細碎至難以管理、使用或處分，而有害於其經濟效用，本院
12 斟酌被告匯信公司已表明願受分配系爭房地之全部，並以價
13 金補償未受分配之原告及被告李陳豐芳，已為原告所同意
14 （見本院卷第94頁），且系爭房地以價金補償方式，能兼顧
15 全體共有人權益。是本院斟酌系爭房地客觀情狀、應有部分
16 之比例、分割後之經濟效用等情狀，認為本件採原物分割兼
17 價金補償之方式，能兼顧各共有人之利益，並維護系爭房地
18 之最高經濟價值，認被告匯信公司所主張分得系爭房地之全
19 部並以金錢補償原告及被告李陳豐芳，此為兼顧系爭房地之
20 實際使用狀況、經濟效用及兩造利益之分割方法，應屬可
21 採。

22 (四)又本件被告匯信公司應補償原告及被告李陳豐芳之金額，經
23 本院囑託第一太平事務所為鑑定估價，評估價值合計為新臺
24 幣（下同）47,602,640元。而參諸該鑑價報告內容，第一太
25 平事務所之估價師張宏楷係親自赴標的現場勘查，依據內政
26 部頒布之「不動產估價技術規則」，考量區域內同類型之不
27 動產交易以買賣及租賃方式居多，以比較法及收益法為其估
28 價價格之方法，此有第一太平事務所之不動產估價報告書可
29 參（見外放估價報告第27至28頁）。本院審酌第一太平事務
30 所就其使用之鑑價方法論述明確，其評估之價格應屬系爭房
31 地於現行不動產市場條件下之合理價值，自得採認為系爭房

01 地之價格，並作為計算被告匯信公司應補償他共有人金額之
02 合理依據。系爭房地面積為580.52坪，每坪82,000元（見外
03 放估價報告第41頁），被告匯信公司依原告及被告李陳豐芳
04 就系爭房地所持之應有部分比例，應分別補償原告166,609
05 元（計算式：580.52坪×原告權利範圍35/10000×每坪82,000
06 元=166,609，元以下四捨五入，下同）及被告李陳豐芳16
07 1,849元（計算式：580.52坪×被告李陳豐芳權利範圍34/100
08 00×每坪82,000元=161,849）。

09 四、綜上所述，被告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
10 訴請分割系爭房地，為有理由，其分割方法以原物分割併價
11 金補償之分割方案為最適當之分割方法。爰判決系爭房地分
12 歸被告匯信公司單獨取得，暨被告匯信公司應以166,609元
13 補償原告及161,849元補償被告李陳豐芳，並諭知如主文第1
14 項所示。而原告訴之聲明所主張關於分割方法雖與本院判決
15 結果不同，惟分割方法本屬本院之職權，不受當事人聲明之
16 拘束，故此部分尚毋庸為駁回之諭知，併此敘明。

17 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
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
20 文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何
21 種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利
22 益，以決定適當之分割方法，亦即分割共有物之訴，兩造間
23 本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。原告起訴雖於
24 法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為
25 訴訟費用應由兩造依應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知
26 如主文第2項所示。

27 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
28 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
31 民事第三庭 法官 林哲安

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 12 月 30 日
 06 書記官 洪忠改

07 附表一：
 08

土地標示						
土地坐落					面積	應有部分
編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	新北市	汐止區	福興	2197	1067.85	原告：1/100000 被告匯信股份有限公司：158/100000 被告李陳豐芳：274/100000
2	新北市	汐止區	福興	2275	2,177.63	原告：1/100000 被告匯信股份有限公司：8140/100000 被告李陳豐芳：1417/100000
3	新北市	汐止區	福興	2379	10,445.97	原告：1/100000 被告匯信股份有限公司：50080/0000000 被告李陳豐芳：61/100000

09 附表二：
 10

建物標示				
建號	基地坐落	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)	應有部分
	建物門牌		總面積	
4258	新北市○○區○○ 段0000○○0000地號	鋼筋混凝土造 21層樓	地下一層：1,777.62	原告：35/10000 被告匯信股份有限公司：9931/10000 被告李陳豐芳：34/10000
	新北市○○區○○ 街00巷00號地下室			
共有部分：新北市○○區○○段0000○號建物(權利範圍142/10000)				