

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第711號

原告 郭來福
訴訟代理人 張淑敏律師
被告 黃金明
黃惠逸
利輝投資有限公司

上 一 人
法定代理人 李金翰
被告 大岳投資有限公司

法定代理人 黃志岳
被告 三董投資有限公司

法定代理人 李輝煌
被告 大超投資有限公司

法定代理人 黃品超
被告 利承投資有限公司

法定代理人 李承翰
上六人共同
訴訟代理人 林彥廷律師
被告 簡琨晉

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

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金按

01 附表二所示之應有部分比例分配之。

02 二、訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 本件被告簡琨晉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
06 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
07 一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：

10 附表一所示臺北市大同區市○段○○段○○○○000地號土
11 地、752地號土地（下合稱系爭土地），及其上376建號即門
12 牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號建物（下稱系爭房屋，
13 與系爭土地合稱為系爭房地）為兩造所共有，各共有人就系
14 爭土地及房屋之應有部分均如附表二所示。系爭房地並無因
15 法令或物之使用目的不能分割之情事，且兩造就系爭房地亦
16 未訂有不分割之協議或期限，又兩造持有系爭土地面積甚
17 小，無法單獨興建，斟酌共有土地之特性、經濟效益及全體
18 共有人之利益，認以變價分割為適當，爰依民法第823條第1
19 項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有之系爭房地
20 應予變價分割，所得價金按附表二所示之應有部分比例分配
21 之。

22 二、被告則以：

23 (一)被告黃金明：系爭房地為65年前父親所買，並留下來給伊，
24 伊不同意分割，若要分割也要原物分割，系爭房地要留一半
25 給伊，伊將系爭房屋1樓出租給利嘉建設公司作倉儲使用。

26 (二)被告黃惠逸、利輝投資有限公司、大岳投資有限公司、三董
27 投資有限公司、大超投資有限公司、利承投資有限公司：同
28 意變價分割。

29 (三)被告簡琨晉未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀表示：請鈞
30 院依法判決。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張系房地為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示
02 等情，為被告所不爭執，並有系爭房地之登記簿謄本在卷可
03 參，原告此部分主張應堪信為真實。

04 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
05 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
06 在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割
07 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
08 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
09 分配：「一、原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
10 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯
11 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
12 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
13 共有人」。民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有
14 明文。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
15 須以其方法適當者為限，法院裁判分割共有物，須斟酌各共
16 有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
17 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
18 院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。查系爭房地並無
19 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
20 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
21 割，要無不合。

22 (三)經查：

23 系爭土地使用地分區為第三種商業區，面積合計為94平方公
24 尺；系爭房屋為二層樓之房屋，內部格局全部打通，一、二
25 樓由內部樓梯連接，一、二層共用一樓出入口連通外界道
26 路，有原告所提系爭房屋內、外照片及內部格局圖（本院卷
27 第28頁至第52頁）在卷可佐。被告黃金明雖稱若要分割也要
28 原物分割，房子要留一半給伊等語。惟因其並未提出具體分
29 割方案，且系爭房屋格局形式係屬一體，無法單獨分離使
30 用，是無法就各建物樓層採原物分割方式。本院斟酌建物之
31 性質、使用方式及當事人意願、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，原告依民法第823條第1項規定，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、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所示比例負擔，較屬公允。。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 9 月 10 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 114 年 9 月 10 日

書記官 林 蓓 娟

附表一：系爭房地

一、土地部分：

編	土 地 坐 落					面 積	兩造權利範圍

(續上頁)

01

號	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	大同區	市府段	二小段	748	16	如附表二
	臺北市	大同區	市府段	二小段	752	78	如附表二
	備考						

02

03

二、建物部分：

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)		兩造權利 範圍
				樓 層 面 積合計	附屬建物主 要 建 築 材 料 及用途	
1	376	臺北市大同區市 ○段○○段000 ○000地號 ----- 臺北市○○區○ ○路00巷0號	磚造 2層(一層、 二層、騎樓)	總面積 148	騎樓 8.26	如附表二
	備考					

04

05

附表二：

編號	當事人姓名	土地及房屋應有部分比例
1	郭來福	1/8
2	黃金明	1/2
3	黃惠逸	1/48
4	利輝投資有限公司	1/48
5	大岳投資有限公司	1/48
6	三董投資有限公司	1/48
7	大超投資有限公司	1/48
8	利承投資有限公司	1/48

9	簡琨晉	1/4
---	-----	-----