臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1571號

原　　告　愛與謝有限公司

000000000000000000

法定代理人　宮本幹大(YAMAMOTO KANTA)

000000000000000000

訴訟代理人　張泰昌律師

複　代理人　賴志凱律師

被　　告　陳建良

　　江陳對

000000000000000000

兼共　　同

訴訟代理人　陳建清

被　　告　陳文銘

　　陳勉

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之建物，及其坐落之基地應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造各按如附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件起訴時，原告之法定代理人為京佳栄，於民國115年9月11日變更為宮本幹大(YAMAMOTO KANTA)，有原告公司經濟部商工登記公示資料可稽（本院卷第102頁），並由其聲明承受訴訟(本院卷第98頁)，於法核無不合，應予准許。又被告陳建良、江陳對、陳建清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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之建物及其坐落之基地（下稱系爭

房屋、系爭土地，合稱系爭房地）為兩造共有，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824 條規定，請求分割。系爭房屋為公寓第3層，層次面積為79.75 平方公尺，倘採原物分割，各共有人所得面積甚小，亦無自獨立之門戶可供出入，有害於各自日常使用及經濟利用價值，是應採變賣方式分割，而以價金按原應有部分比例分配予各共有人等語。並聲明：兩造共有系爭房地准予變價分割，由兩造依原應有部分比例分配價金。

三、被告陳建良、江陳對、陳建清、陳文銘、陳勉答辯：同意變價分割。

四、得心證理由：

㈠、按專有部分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或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4 條第2 項定有明文。再共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，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合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666 號判決意旨參照）。經查：系爭土地除兩造外，固尚有其他共有人，惟揆諸前揭說明，原告應請求與系爭房屋配賦之系爭土地應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割，則原告以系爭房屋及對應之系爭土地應有部分其他全體共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以系爭土地其他全體共有人為被告，核先敘明。

㈡、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，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，不在此限，民法第823 條第1 項定有明文。經查，系爭房地

為兩造共有，業據原告提出系爭房地登記謄本，堪信為真實。兩造間就系爭房地並未定有不能分割之契約，且依系爭房地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割系爭房地，即無不合。次按共有物之分割，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、以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824 條第1 項、第2 項定有明文。而分割共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願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人。查系爭房屋為4 層樓建物中之第3 層樓，層次面積79.75 平方公尺。系爭房地共用大門，且系爭房地面積不大，倘依兩造之應有比例為原物分割，兩造分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入，除有礙其經濟效用之外，勢必影響系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見本件以原物分割，顯有困難。是依據上開所載系爭房地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形，本院認為無法以原物分割之方式分配予兩造，即應以變價分割並將變價所得各按如附表二所示之應有部分比例分配為適當。從而，本件原告訴請裁判變價分割系爭房地，為有理由，應予准許。

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。查系爭房地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，兩造均因系爭房地之分割

而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件訴訟費用應由兩造按如主文第2 項所示之比例負擔始為公平，附此敘明。

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　　115　年　　11　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　劉逸成

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　　115　年　　11　　月　　6　　日

書記官 林映嫻

附表一：

地號	面積(平方公尺)	權利範圍
新北市○○區○○段0000地號	87.04	1/4
同上段1242地號	18.02	1/4

建號	門牌號碼	面積(平方公尺)	座落基地	權利範圍
同上段2614建號	新北市○○區○○街00巷0號3樓	㈠第3層：79.75 ㈡附屬建物： 陽台：10.13	同上段1230、1242地號土地	全部

附表二：

編號	共有人	就新北市○○區○○段0000地號土地應有部分	就同前段1242地號土地應有部分	就同前段2614建號建物應有部分	應有部分比例
1	陳建良	1/32	1/32	1/8	1/8
2	陳建清	1/32	1/32	1/8	1/8
3	陳文銘	1/12	1/12	1/3	1/3
4	江陳對	1/48	1/48	1/12	1/12
5	陳勉	1/48	1/48	1/12	1/12
6	愛與謝有限公司	1/16	1/16	1/4	1/4