臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1966號

原　　告　愛與謝有限公司

000000000000000000

法定代理人　宮本幹大

訴訟代理人　張泰昌律師

複　代理人　賴志凱律師

被　　告　廖文明

　　廖文欽

　　林文榜

　　黃俊宏

　　黃瀚祺

　　黃志暎

　　張麗淑

　　林稚閔

　　林詩涵

000000000000000000

　　林郁婷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一編號一至三所示之不動產應予變價分割，附表一編號一所示土地所得價金由兩造依附表二「應有部分比例」欄所示比例分配、附表一編號二、三所示建物所得價金由兩造依附表三「應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、原告起訴時之法定代理人原為京佳栄，嗣於本院審理中變更為宮本幹大，有經濟部商工登記公示資料可稽（見本院卷第74頁），並由宮本幹大具狀聲明承受訴訟（見本院卷第73

頁），與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、被告廖文明、廖文欽、黃俊宏、黃瀚祺、黃志暎、張麗淑、林稚閔、林詩涵、林郁婷（下與廖文明、廖文欽、黃俊宏、黃瀚祺、黃志暎、張麗淑、林稚閔、林詩涵合稱廖文明等9人，再與被告林文榜合稱被告）經合法通知，均無正當理由，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。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有如附表一編號1所示土地（下稱系爭土地）及坐落其上之如附表一編號2、3所示建物（下合稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），應有部分如附表三「應有部分比例」欄所示。系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不能分割之約定，惟未能達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第5項規定，請求合併分割系爭不動產等語。並聲明：兩造共有之系爭不動產准予變價分割，所得價金按附表三「應有部分比例」欄所示比例分配。

二、被告答辯：

㈠、林文榜則以：對於原告請求變價分割系爭不動產沒有意見等語。

㈡、其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠、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分割之期限者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。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，系爭不動產為兩造共有，兩造就系爭土地、系爭建物之應有部分分別如附表二、三「應有部分比例」欄所示，系爭建物為區分所有建築物之專有部分，系爭土地則為系爭建物所坐落基地所有權之應有部分，系爭不動產依其使用目的並無不能分割情形，且無不分割之約定等情，有系爭土地之登記謄本、本院不動產權利移轉證書可稽（見士司補卷第17至34頁），是原告依前開規定，請求合併分割系爭不動產，自屬有據。

㈡、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2項定有明文。又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法（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭建物位在4層區分所有建築物中之第3層，登記總面積為138.17平方公尺，未登記部分之面積為4.25平方公尺，系爭建物係由單一樓梯、大門對外出入，系爭土地則為系爭建物之基地應有部分等情，有系爭不動產之登記謄本、現場照片可稽（見士司補卷第17至34頁、本院卷第58、60頁），且為到庭之兩造所不爭執（見本院卷第70、71頁），再參以系爭不動產之共有人高達11人之多，倘

採原物分割，兩造按其應有部分所分得之面積均甚狹小，且無各自獨立之門戶出入，不僅使各共有人不易按其分得部分單獨使用，同時亦將使系爭不動產細分，無法發揮整體經濟效用。復衡諸到庭之兩造均無取得系爭不動產之全部，並以金錢補償對造之意願（見本院卷第71頁），自不宜採取將系爭不動產以原物分配予原告或被告其中一人單獨所有，再以金錢補償未取得原物分配之其他共有人之分割方式。另林文榜對於原告主張之變價分割方案沒有意見（見本院卷第70頁），而廖文明等9人經本院合法送達原告之分割方案後，迄今仍未表示意見，可知其等亦不反對上開分割方案，堪認原告主張之分割方案尚符合全體共有人之意願。復酌諸系爭不動產位處臺北市大同區，步行1分鐘可達大稻埕慈聖宮、步行4分鐘可達永樂國小、太平國小、步行7分鐘可達捷運大橋頭站、延三夜市，附近生活機能良好，有系爭不動產之Google地圖可參（見本院卷第66、67頁），且為到庭之兩造所不爭執（見本院卷第71頁），足認系爭不動產之交通、生活機能甚佳，具有一定之市場價值，如以變價方式出售，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭不動產在自由市場競爭之情形下反應出合理及適當之價值，對於全體共有人而言，皆屬有利。從而，本院斟酌兩造之意願、系爭不動產之性質、使用情形、經濟效用及兩造之利益等情形，認本件應以變賣系爭不動產，並將系爭土地、系爭建物之價金分別依附表二、三所示之應有部分比例分配之變價分割方式為適當。至原告主張兩造就系爭不動產之應有部分比例均如附表三所示云云，核與系爭土地登記謄本顯示之內容未合（見士司補卷第25至32頁），洵非可採，則原告據此主張系爭不動產變價分割後之價金均應依附表三所示之應有部分比例分配云云，即非有據，惟分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明分割方法之拘束，附此敘明。

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

五、末按因共有物分割涉訟，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭不動產雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造按附表三「應有部分比例」欄所示比例負擔，始符公平，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

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　　10　　月　　28　　日

書記官　吳念諼

附表一

編號	不動產名稱	權利範圍
1	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	1/4
2	臺北市○○區○○段0○段000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街00巷00號3樓，總面積：138.17平方公尺）	全部

3	門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號3樓 建物未登記部分（面積：4.25平方分尺）	全部

附表二

編號	共有人	應有部分比例
1	廖文明	6/10
2	廖文欽	1/10
3	林文榜	1/10
4	黃俊宏	1/40
5	黃瀚祺	1/40
6	黃志暎	1/40
7	張麗淑	1/40
8	林詩涵	1/40
9	林郁婷	1/40
10	林稚閔	1/40
11	愛與謝有限公司	1/40

附表三

編號	共有人	應有部分比例
1	廖文明	1/5
2	廖文欽	1/5
3	林文榜	1/5
4	黃俊宏	1/20
5	黃瀚祺	1/20
6	黃志暎	1/20
7	張麗淑	1/20

（續上頁）

8	林詩涵	1/20
9	林郁婷	1/20
10	林稚閔	1/20
11	愛與謝有限公司	1/20