臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第459號

原　　告　陳祚昌
訴訟代理人　高羅亘律師
被　　告　陳美華
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　陳永順
　　陳美慧
000000000000000000
　　陳勇安
上3人
訴訟代理人　戴君豪律師
複代理人　　陳慧珊

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年9月14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賣，所得價金由兩造按如附表二所示比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）為兩造共有，所有權應有部分比例如附表二所示，並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割系爭不動產。又系爭不動產為房屋及所坐落土地所有權應有部分，詳如附表一所示，應採變價分割為宜等語。並聲明：兩造共有系爭不動產應予變賣，所得價金由兩造按如附表二所示比例分配之。

二、被告則均表示：同意採原告主張之變價分割方案等語。

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，民法第823條第1項定有明文。又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，公寓大廈管理條例第4條第2項亦定有明文。準此，共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，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，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。系爭不動產為兩造共有，所有權應有部分比例如附表二所示，有土地建物查詢資料在卷可稽（附於本院限制閱覽卷），兩造為系爭不動產之全體共有人，系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情事，且兩造並未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成協議，依上揭規定，原告請求判決分割兩造共有系爭不動產，應屬有據。

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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項、第3項、第4項定有明定。又共有物分割之方法，由法院依職權定之，不受當事人聲明之拘束（最高法院68年台上字第3247號判例及69年度第8次民事庭會議決議㈡參照）。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。經查，系爭不動產為房屋及所坐落土地所有權應有部分，房屋部分為鋼筋混凝土造14層建物之第十一層面積81.93平方公尺、陽台4平方公尺、花台1.79平方公尺（另含共有部分），有土地建物查詢資料在卷可稽（附於本院限制閱覽卷），倘依兩造之共有比例為原物分割，每人就房屋部分所分得面積太小，難以正常使用，有礙於系爭不動產之經濟及利用價值，依原告主張且被告均同意之變價分割方式，變賣系爭不動產，按各共有人應有部分比例分配價金，可充分發揮系爭不動產之經濟及利用價值，並兼顧全體共有人之利益，且各共有人或其他非共有人之人，均有單獨買受系爭不動產之機會，以消滅共有狀態，應屬適當且公允之分割方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割兩造共有系爭不動產，為有理由，其分割方法，應為予以變賣，所得價金由兩造按如附表二所示比例分配之。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、按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。共有物分割事件，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依如附表二所示應有部分之比例負擔訴訟費用。

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　　9　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

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　　9　　月　　29　　日

書記官　盧品岑

附表一：

<table>
<tr><td colspan="8">不動產標示</td></tr>
<tr><td colspan="8">土地部分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td colspan="4">土地坐落</td><td colspan="2" rowspan="2">土地面積（平方公尺）</td><td rowspan="2">權利範圍</td></tr>
<tr><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>地號</td></tr>
<tr><td>1</td><td>新北市</td><td>汐止區</td><td>工建段</td><td>436</td><td colspan="2">3,395.29</td><td>100000分之387</td></tr>
<tr><td colspan="8">建物部分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td rowspan="2">建號</td><td rowspan="2">基地座落

建物門牌</td><td rowspan="2">建築式樣主要建築材料及房屋層數</td><td colspan="2">建物面積（平方公尺）</td><td rowspan="2">權利範圍</td></tr>
<tr><td>樓層面積合計</td><td>附屬建物用途</td></tr>
<tr><td>1</td><td>542</td><td>新北市○○區○○段000地號

新北市○○區○○○路0段000號11樓</td><td>鋼筋混凝土造14層</td><td>第11層：81.93</td><td>陽台：4.00
花台：1.79</td><td>1分之1</td></tr>
<tr><td>備註</td><td colspan="7">含共有部分：
工建段602建號、面積404.56平方公尺、權利範圍10000分之480
工建段604建號、面積7,131.02平方公尺、權利範圍10000分之19</td></tr>
</table>

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	陳祚昌	6分之1
2	陳美華	6分之2
3	陳永順	6分之1
4	陳美慧	6分之1

（續上頁）

5	陳勇安	6分之1