

臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第949號

原告 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

被告 郭明豐

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，各自按如附表二「應有部分」欄所示之比例分配。
訴訟費用由兩造各按如附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：如附表一所示之土地及房屋(下依序稱系爭土地、房屋，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。而系爭房地並無獨立分割為各部分、由共有人單獨利用之可能，原物分割顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求准予變賣分割等語。並聲明：(一)系爭房地准予變價分割，所得價金按如附表二「應有部分」欄所示之比例分配予各共有人；(二)訴訟費用由兩造按如附表二「應有部分」欄所示之比例負擔。

二、被告答辯：同意變價分割等語。

三、得心證理由：

(一)、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。查系爭房地為原告與被告共有，應有部分如附表二「應有部分」欄所示，有

原告提出之本院民事執行處不動產權利移轉證書、系爭房地登記謄本（本院士林簡易庭114年度士司補字第183號卷〈下稱士司補卷〉第12至18頁）為證，並為兩造所不爭執，堪信為真實。而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，原告據以起訴請求分割系爭房地，即屬有據。

(二)、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。經查，系爭房屋為4層樓建物之第4層及頂樓未登記部分，兩者內部相通，面積分別為96.27方公尺(外加陽台4.86平方公尺)、61.49平方公尺，欲通行至系爭房屋第4層須經過同棟3樓內部樓梯方能到達，欲通行至頂樓未登記部分則須經4樓內部樓梯方能到達，各自對外均無獨立出入口，4樓為客廳、房間、雜物間等情，業據原告陳明在卷（士司補卷第9頁），及原告提出之台灣金融資產服務股份有限公司拍賣公告（士司補卷第20至22頁）為佐，是系爭房屋面積不大，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。是依據上述系爭房地之狀況、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，應以變價分割並將變價所得各按應有部分之比例分配為適當，是系爭房地應予變賣，所得價金按兩造應有部分之比例各1/2予以分配。

(三)、綜上所述，本件原告請求將系爭房地變價分割，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

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，兩造均因系爭土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80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 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 6 月 24 日

書記官 林映嫻

附表一：

土地							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	市	區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北	士林	福順	三	198	17	2/8
2	臺北	士林	福順	三	199	113	2/8

(續上頁)

01

建物				
編號	建號	基地坐落	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
		建物門牌	樓層面積	
1	30044	士林區福順段三小段198、199地號土地	第4樓層：96.27 附屬建物陽台：4.86	全部
		臺北市○○區○○○路0段000號4樓		
2	31560	士林區福順段三小段199地號土地	第4樓層頂樓未登記部分：61.49	全部
		臺北市○○區○○○路0段000號4樓頂樓未登記部分		

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	中泰資產管理有限公司	士林區福順段三小段198地號土地：1/8 同上小段199地號土地：1/8 同上小段30044建號建物：1/2 同上小段31560建號建物：1/2	1/2
2	郭明豐	士林區福順段三小段198地號土地：1/8 同上小段199地號土地：1/8 同上小段30044建號建物：1/2 同上小段31560建號建物：1/2	1/2