

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第1413號

原告 蔡佩如

訴訟代理人 高亘瑩律師

複代理人 李松霖律師

被告 陳隆溪

陳柏蒼

陳立崇

陳建煌

翁忠信

翁千惠

葉清美

上一人

訴訟代理人 梁景翔

上二人

訴訟代理人 翁忠耀

被告 王麗真

紀文賢

詮利興業有限公司

上一人

法定代理人 彭宜展

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年10月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告及被告陳隆溪、陳建煌、陳柏蒼、紀文賢、詮利興業有限公
司共有如附表一編號六所示之建物與其等於如附表一編號一、

01 四、五所示之土地應有部分准予變價分割，所得價金各按如附
02 表二所示之權利範圍比例分配之。

03 原告與被告陳隆溪、陳建煌、陳柏蒼、翁忠信、葉清美、翁千
04 惠、王麗真、紀文賢、詮利興業有限公司分別共有如附表一編號
05 二之土地准予變價分割，所得價金按如附表一編號二所示之權利
06 範圍比例分配之。

07 兩造分別共有如附表一編號三之土地准予變價分割，所得價金按
08 如附表一編號三所示之權利範圍比例分配之。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用新臺幣貳萬玖仟元由原告負擔。

11 事實及理由要領

12 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
13 地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原
14 告請求分割之不動產坐落臺北市士林區，屬本院轄區，依上
15 開規定專屬本院管轄。又被告陳隆溪、陳立崇、陳建煌、陳
16 柏蒼、翁忠信、詮利興業有限公司均經合法通知，俱未於言
17 詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，
18 應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 二、原告主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動
20 產），為避免共有關係日趨複雜，並兼顧公平確保各共有
21 人之權益，乃依民法分割共有物之規定，提起本件訴訟等語，
22 並聲明求為判決准予就系爭不動產為變價分割，所得價金按
23 如附表一所示之權利範圍比例分配。

24 三、被告翁千惠、葉清美、王麗真則以：如附表一編號6之31072
25 建號建物其上另有第二層樓31071建號建物，僅由被告翁忠
26 信、葉清美、翁千惠、王麗真共有。上開建物共同坐落於如
27 附表一編號1、4、5之土地上，原告只能拍賣31072建號及坐
28 落基地之持分，不能一併分割變賣基地之全部，否則將導致
29 31071建號建物之共有人喪失基地持分，原告之主張不合
30 法。如附表一編號2、3之不動產為道路用地，將來都更時，
31 此二筆土地如果列入都更範圍，可作為獎勵基數或將來房屋

01 比例的成數，因此亦不宜獨立變賣等語，資為抗辯，並聲明
02 求為判決駁回原告之訴。

03 四、被告紀文賢則以：如果原告願意買被告持分，願意與原告協
04 商；另原告本件請求目的為何等語。

05 五、本院得心證之理由

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
09 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
10 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
11 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
12 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
13 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
14 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
15 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
16 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
17 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
18 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相
19 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
20 割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
21 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，
22 得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適
23 當者，仍分別分割之。民法第824條第1至6項分別定有明
24 文。復按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
25 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
26 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第16
27 07號判決參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為
28 適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
29 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
30 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判
31 決參照）。再按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，

而提起請求分割共有物之訴，法院固得依民法第824條第2項規定，以原物分配於各共有人，或變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟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號判決參照）。

(二)經查，如附表一編號6之之31072建號建物與其上樓層之31071建號建物，共同坐落於如附表一編號1、4、5之土地上，而原告僅為如附表一編號6之之31072建號建物之共有人之一，與被告陳隆溪、陳建煌、陳柏蒼、紀文賢、詮利興業有限公司等六人共有。原告並非31071建號建物之共有人，該建物乃被告翁忠信、葉清美、翁千惠、王麗真所等四人共有。兩造十人所共有者為上開二建物坐落之之基地即如附表一編號1、4、5所示之土地。此有卷附之土地建物登記謄本可憑，應可認定。

(三)就此，衡諸建築物基地乃建物區分所有權人所共有，自不得分離其建物之共有部分而任意分割，又如附表一編號6之建物雖為共有，如各依應有部分為原物分割，亦將造成各共有人使用上困難，而無法發揮經濟上利用價值，堪認不宜。從而，本院依如附表一編號6建物及編號1、4、5土地之使用狀況、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形，認僅就原告及被告陳隆溪、陳建煌、陳柏蒼、紀文賢、詮利興業有限公司所共有如附表一編號6之建物及坐落基地即如附表一編號1、4、5所示之土地應有部分准併予變價分割，將變價所得按如附表二所示之權利範圍比例分配為適當。

(四)至被告翁忠信、葉清美、翁千惠、王麗真就附表一編號1、4、5土地應有部分，因其等為臺北市○○區○○段0○段000

00○號建物之共有人，不得與所坐落土地持分即附表一編號1、4、5之土地應有部分分離，是原告請求併就被告翁忠信、葉清美、翁千惠、王麗真於如附表一編號1、4、5所示土地之應有部分一併為變價分割，難認有據。

(五)再查，如附表一編號2、3之土地為面積分別10、1平方公尺之畸零地，非屬任一現有建物之基地，共有人則分別為10、11人如附表一編號2、3所示等情，有上開土地資料在卷可佐，如各依應有部分為原物分割，各共有人顯難以利用該土地。從而，原物分割後將造成各共有人使用上困難，而無法發揮經濟上利用價值，堪認本件原物分割予兩造顯有困難。本院依該土地之現狀、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形、全體共有人之利益、公平原則，及各共有人日後尚得於變價程序中價購其他土地應有部分等一切情事，認本件應以變價分割之方式為宜。惟此二筆土地因共有人未全完相同，亦未得各土地應有部分過半數共有人之同意，不符民法第824條第5項、第6項之規定，故不得合併分割。本院僅准予各單獨變價分割，即原告與被告陳隆溪、陳建煌、陳柏蒼、翁忠信、葉清美、翁千惠、王麗真、紀文賢、詮利興業有限公司分別共有如附表一編號二之土地准予變價分割，所得價金按如附表一編號二所示之權利範圍比例分配之；兩造分別共有如附表一編號三之土地准予變價分割，所得價金按如附表一編號三所示之權利範圍比例分配之。

六、從而，本院准予如主文第一項、第二項、第三項所示，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、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明文規定。本件依職權確定訴訟費用為2萬9,000元（第一審裁判費1,000元、鑑價費用2萬8,000元），本院認原告僅以少額應有部分比例主張分割，雖非無據，但如命無欲主動分割之被告共同負擔則顯失公平，故應由原告全額負擔。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日
02 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

03 以上為正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
05 按他造當事人之人數附繕本）。

06 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日
07 書記官 蘇彥宇

08 附表一：權利範圍
09

編號		1	2	3	4	5	6
臺北市士林區 海光段3小段		115 地號	124 地號	131 地號	132 地號	133 地號	31072 建號
原告	蔡佩如	1/2萬	1/2萬	1/2萬	1/2萬	1/2萬	1/1萬
被告	陳隆溪	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/10
	陳立崇	無	無	1/20	無	無	無
	陳建煌	1/10	1/10	1/20	1/10	1/10	1/5
	陳柏蒼	1/20	1/20	1/20	1/20	1/20	1/10
	翁忠信	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	無
	葉清美	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	無
	翁千惠	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	無
	王麗真	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	無
	紀文賢	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	1/2
	詮利興業 有限公司	999/2 萬	999/2 萬	999/2 萬	999/2 萬	999/2 萬	999/1 萬

10 附表二
11

	權利範圍比例
原告	1/1萬

(續上頁)

01

被告陳隆溪	1/10
被告陳建煌	1/5
被告陳柏蒼	1/10
被告紀文賢	1/2
被告詮利興業有限公司	999/1萬