

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1280號

原告 陳俊翰
被告 陳朝福
魏麗華
陳友信

兼 上三人
共 同

訴訟代理人 陳友城
被告 陳朝聘

陳朝順
陳朝興
陳李芬蘭

上四人共同

訴訟代理人 陳友炘律師
被告 陳心怡

受告知人 東日聯合有限公司

法定代理人 黃柏嘉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市大同區市○段○○段000○000地號土地、22
2建號建物（含頂樓增建）應予變價分割，所得價金由兩造依如
附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用新臺幣41,000元由兩造依如附表所示比例負擔。

事實及理由

- 01 一、原告主張：坐落臺北市大同區市○段○○段000○000地號土
02 地、222建號建物（含頂樓增建）（下稱系爭土地、建物，
03 合稱系爭不動產）為兩造共有，應有部分比例如附表所示。
04 系爭不動產無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方
05 法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項規定，
06 請求合併分割系爭土地，並請求變價分割等語。
- 07 二、被告則以：同意變價分割系爭不動產等語。
- 08 三、經查，兩造共有系爭不動產應有部分情形如附表所示，系爭
09 土地使用分區為第三種商業區，無因物之使用目的不能分割
10 或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分割方法等
11 情，有土地建物查詢資料、地籍圖謄本、都市計畫公共設施
12 用地及土地使用分區證明書在卷可稽，且被告未予爭執，堪
13 信為真實。從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2
14 項、第5項規定，請求裁判合併分割系爭不動產，即屬有
15 據。
- 16 四、按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人
17 聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使
18 用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之
19 價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現
20 狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地使用分區為
21 第三種商業區；系爭不動產位在臺北市大同區鄭州路，為南
22 側臨路之透天建物及基地，現出租他人等情，有前述土地建
23 物查詢資料、地籍圖謄本、照片、高源不動產估價師聯合事
24 務所估價報告書在卷可佐，且兩造均無爭執，亦堪認屬實。
25 本院考量系爭不動產為單側臨路透天建物，難以區分為數部
26 分各自獨立使用，性質上不適以原物分配予兩造，而系爭建
27 物現出租他人，各共有均未直接占有使用，併考量共有人
28 就分割方法之意願等因素後，認原告主張變價分割，尚屬可
29 採。爰判決如主文第1項所示。
- 30 五、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
31 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於

抵押人所分得部分。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。查被告陳朝福將系爭不動產應有部分設定抵押權予東日聯合有限公司乙情，有前述土地建物查詢資料在卷可按。本院將本件訴訟告知上開抵押權人，其未參加訴訟，揆諸上開規定，抵押權人就被告陳朝福因變價分割受分配價金，應依民法第824條之1第3項準用同法第881條第1項、第2項規定辦理，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件訴訟費用為新臺幣（下同）41,000元（即裁判費1,000元及鑑價費40,000元），本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法係由法院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
士林簡易庭 法 官 歐家佑

以上正本證明與原本無異。

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

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
書記官 王若羽

附表			
	共有人	應有部分	備註
1	陳朝福	37/1000	
2	陳朝聘	1/5	
3	陳朝順	1/5	
4	陳朝興	9999/50000	

(續上頁)

01

5	陳李芬蘭	1/5	
6	魏麗華	70/1000	
7	陳友信	31/1000	
8	陳心怡	31/1000	
9	陳友城	31/1000	
10	陳俊翰	1/50000	