臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4197號

原　　告　李文中

訴訟代理人　周致廷律師

　　鄭雅文律師

被　　告　彭凱玲

000000000000000000

000000000000000000

　　鍾志

　　聶濤

　　郭君文

000000000000000000

000000000000000000

　　陳逸嫻（原名陳美蕊）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　姬國器

　　鄭貴蓮

　　田世平

000000000000000000

　　章雪卿

　　鍾陳伊猜

　　張永生

000000000000000000

　　陳德欽

000000000000000000

　　蔡易橋

000000000000000000

000000000000000000

　　蔡易杕

0000000000000000
0000000000000000
蔡昀軒
指定送達址：新北市○○區○○○路0段00巷00○0號
楊崎右
上一人　之
訴訟代理人　陳依霞
被　　告　黃宇韻
0000000000000000
黃宇馨
黃宇銘
兼前列三人共同
訴訟代理人　黃怡聞
被　　告　陳淑芬
訴訟代理人　洪崇榮
被　　告　豐運通開發有限公司
0000000000000000
特別代理人　張秀玲
追加被告　　李士康
0000000000000000
受告知人　　王婉琪
林枝源
0000000000000000
0000000000000000
上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年5月13日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
兩造共有如附表一所示之建物、土地准予變價分割，所得價金依附表二所示價金分配比例欄分配之。
訴訟費用由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第5款、第262條第1項、第4項後段分別定有明文。經查，原告起訴時原列郭恩郡、吳惠卿、盛柏凱為被告（見本院卷一第11至第13頁），茲因郭恩郡、吳惠卿、盛柏凱將本件共有之應有部分於均移轉登記至原告名下，原告分別於民國109年8月11日、同年11月27日具狀撤回對前開三人部分之訴（見本院卷三第138頁、第148頁至第150頁、第262頁、第272頁至第273頁），並依土地所有權權利範圍變動情形變更訴之聲明。另本件分割共有物之訴訟標的對於數人必須合一確定，則參諸前開說明，原告所於108年12月24日追加共有人李士康為被告，並依權利範圍變更分配比例如聲明所示，均為合法，應予准許。

二、本件被告彭凱玲、鍾志、聶濤、陳逸嫻、姬國器、鄭貴蓮、田世平、章雪卿、鍾陳伊猜、陳德欽、楊崎右、黃宇韻、黃宇馨、黃怡聞、黃宇銘、陳淑芬、豐運通開發有限公司、追加被告李士康經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告與被告為附表一所示之土地及建物（下合稱系爭房地）之共有人（權利範圍見附表一「各共有人權利範圍」欄所示），且系房地並無因目的無法分割，兩造間亦未訂有不得分割之協議，爰依民法第823條第1項規定，起訴請求分割系爭房地。又系爭房地實際已荒廢多年，建物外牆帷

幕及玻璃均有破損，外牆磁磚有隆起掉落之情形，自104年起屢遭臺北市政府發函限期改善，然因本件共有人達20餘人，彼此間意見不一，無法對修繕及管理方案有共識，為避免將來發生之行政責任或民事賠償責任歸屬不清之問題，應解消複雜之共有狀態，又共有人人數眾多，如以原物分割將使建物所有權切割過於零碎，本件應採變價分割方式，並將變賣所得之價金依應有部分比例分配等語。並聲明：兩造共有如附表一所示之建物、土地准予變價分割，所得價金依附表二所示價金分配比例欄分配之。

二、被告則分別以：

㈠被告彭凱玲：若原告願意負擔稅金及費用，願將應有部分售予原告，若原告不購買，則應原物分割。

㈡被告張永生：系爭房地之大樓有於106年成立管委會，且得以外牆廣告費用之收入支出修繕費用，希望能以原物分割。

㈢被告楊崎右、陳淑芬、追加被告李士康：系爭房地作為商場使用，應以商場之隔間方式，為原物分割。

㈣被告鍾志、章雪卿：若價格合理可由原告購買，若原告未收購，則亦可變價分割。

㈤被告鄭貴蓮、黃宇韻、黃宇馨、黃怡聞、黃宇銘：若出售希望由買受人負擔稅金及費用。

㈥被告蔡易橋、蔡易杕、蔡昀軒：同意以變價方割。

㈦被告聶濤、郭君文、陳逸嫻、姬國器、田世平、鍾陳伊猜、陳德欽、豐運通開發有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人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；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，就系爭房地權利範圍之比例各如附表一「應有部分比例」欄所示，有系爭房地土地、建

物第一類謄本在卷可查（見本院卷二所附謄本），又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。又兩造就分割之方法不能達成協議，則原告請求裁判分割，即屬有據，應予准許。

㈡本件應採變價分割方式：

1.按共有物之分割，分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。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，民法第824條第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

2.經查，被告彭凱玲、張永生、楊崎右、陳淑芬、追加被告李士康雖主張應採原物分割方式，被告楊崎右並提出龍門百貨中心店位分管約定及證明書（下稱分管證明書）、租賃契約書收據(見本院卷三第564頁至第576頁)，主張應以分管協議所約定之使用方式作為分割方案，然原告否認該分管協議為真正，而觀諸前開分管證明書僅有立約定書人朱餘錦、龍門百貨中心管理委員會之用印，除未經全體共有人簽署外，又依臺北市建築管理工程處109年3月30日北都建寓字第1093159514函已載明系爭房地所處大樓之「西門龍大樓管理委員會」因檢送文件不全，經臺北市政府都市發展局通知補正，並無該址管理委員會之報備資料（見本院卷一第563號），是難認定系爭房地位處之大樓已合法設立管理委員會，從而，亦難認定該分管證明書為真正，被告亦未提出其他證據足證分管協議存在，本院自無得認定系爭房地之共有人間有分管協議存在。況且，縱認被告楊崎右所稱共有人就系爭房地有分管協議存在乙節為真，然依該分管證明書無從認定各

別共有人對應之實際使用位置、面積，況原告及追加被告李士康均陳系爭房地現況已將分隔間拆除（見本院卷三第483頁），本院更無得判斷各共有人之使用區域以及應如何依隔間進行分割，實難認上開被告已有提出適切之分割方案。末本院於110年3月4日言詞辯論期日當庭諭示如有主張原物分割之被告，應於庭後20日內提出分割方案(見本院卷三第484頁)，並通知當日其餘未到庭之被告，如有主張其他分割方案者，應提出具體分割方案，然迄至110年5月13日言詞辯論終結時，然均未見任何被告提出實際具體分割方案，本院自無從審酌，併予敘明。

3.本院審酌系爭房地現狀為封閉、無法實際使用之狀態，若以原物分割之方式，各共有人現時仍無從就取得系爭房地之部分為實際使用收益，發揮系爭房地之經濟上效應。再者，系爭房地所在之大樓存有應盡速修繕之問題，惟現僅本件所涉樓層共有人已有20餘人，且大樓並無管理委員會之設置，若採原物分割，將使將來管理、修繕問題仍難順利運作。再參以系爭房地位處臺北市中正區，周遭設施及生活機能尚佳，可認具有一定之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬合理適當。是本院審酌系爭房地利用之可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對變價分割之意願等一切情狀後，認系爭房地之分割方法，應以變賣並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

四、綜上所述，如附表一所示不動產既未訂有不分割之期限，且共有人亦未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823條、第824條規定，請求就如附表一所示不動產予以變賣後，請求將所得價金平均分配，即為將所得價金按如附表二所示比例予以分配，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論

列，併此敘明。

六、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，並係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，倘由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院酌量兩造之情形，認本件訴訟費用應由兩造各按如附表三所示之比例負擔，方屬公允，爰諭知如主文第2項所示，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　陳雯珊

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　周儀婷

附表一：

建物建號	門牌	面積	共有權利範圍	各共有人權利範圍	
臺北市○○區○○段0○段000○號	臺北市○○區○○路000號4樓	197.85平方公尺	全部	彭凱玲	248/10000
				鍾志	330/10000
				聶濤	300/10000
				郭君文	310/10000
				陳逸嫻	256/10000
				姬國器	310/10000
				鄭貴蓮	250/10000
				田世平	310/10000
				章雪卿	602/10000

				鐘陳依猜	840/10000
				張永生	310/10000
				陳德欽	556/10000
				蔡易橋	224/30000
				蔡易杕	224/30000
				蔡昀軒	224/30000
				楊崎右	768/30000
				黃宇韻	91/10000
				黃宇馨	91/10000
				黃怡聞	91/10000
				黃宇銘	91/10000
				陳淑芬	610/10000
				豐運通開發有限公司	2008/10000
				李士康	310/10000
				李文中	1606/10000

土地地號	面積	共有權利範圍	各共有人權利範圍	
臺北市○○區○○段0○段000地號	169平方公尺	653/10000	彭凱玲	15/10000
			鍾志	21/10000
			聶濤	19/10000
			郭君文	19/10000
			陳逸嫻	16/10000
			姬國器	19/10000
			鄭貴蓮	16/10000
			田世平	21/10000
			章雪卿	38/10000
			鐘陳依猜	52/10000

			張永生	19/10000
			陳德欽	35/10000
			蔡易橋	14/30000
			蔡易杕	14/30000
			蔡昀軒	14/30000
			楊崎右	48/30000
			黃宇韻	23/40000
			黃宇馨	23/40000
			黃怡聞	23/40000
			黃宇銘	23/40000
			陳淑芬	38/10000
			豐運通開發有限公司	134/10000
			李士康	19/10000
			李文中	101/10000

土地地號	面積	共有權利範圍	各共有人權利範圍	
臺北市○○區○○段0○段000地號	214平方公尺	653/10000	彭凱玲	15/10000
			鍾志	21/10000
			聶濤	19/10000
			郭君文	19/10000
			陳逸嫻	16/10000
			姬國器	19/10000
			鄭貴蓮	16/10000
			田世平	21/10000
			章雪卿	38/10000
			鐘陳依猜	52/10000
			張永生	19/10000

			陳德欽	35/10000
			蔡易橋	14/30000
			蔡易杕	14/30000
			蔡昀軒	14/30000
			楊崎右	48/30000
			黃宇韻	23/40000
			黃宇馨	23/40000
			黃怡聞	23/40000
			黃宇銘	23/40000
			陳淑芬	38/10000
			豐運通開發有限公司	134/10000
			李士康	19/10000
			李文中	101/10000

附表二：（變價分割所得價金分配比例）

編號	共有人	705建號 價金分配比例	661、662土地 價金分配比例
1	彭凱玲	248/10000	15/635
2	鐘志	330/10000	21/635
3	聶濤	300/10000	19/635
4	郭君文	310/10000	19/635
5	陳逸嫻	256/10000	16/635
6	姬國器	310/10000	19/635
7	鄭貴蓮	250/10000	16/635
8	田世平	310/10000	21/635
9	章雪卿	602/10000	38/635
10	鐘陳依猜	840/10000	52/635
11	張永生	310/10000	19/635

12	陳德欽	556/10000	35/635
13	蔡易橋	224/30000	14/1905
14	蔡易杕	224/30000	14/1905
15	蔡昀軒	224/30000	14/1905
16	楊崎右	768/30000	16/635
17	黃宇韻	91/10000	23/2540
18	黃宇馨	91/10000	23/2540
19	黃怡聞	91/10000	23/2540
20	黃宇銘	91/10000	23/2540
21	陳淑芬	610/10000	38/635
22	豐運通公司	2008/10000	134/635
23	李士康	310/10000	19/635
24	李文中	1606/10000	101/635

附表三：訴訟費用負擔分擔

1	彭凱玲	3/100
2	鐘志	3/100
3	聶濤	3/100
4	郭君文	3/100
5	陳逸嫻	3/100
6	姬國器	3/100
7	鄭貴蓮	3/100
8	田世平	3/100
9	章雪卿	6/100
10	鐘陳依猜	8/100
11	張永生	3/100
12	陳德欽	6/100

（續上頁）

13	蔡易橋	1/100
14	蔡易杕	1/100
15	蔡昀軒	1/100
16	楊崎右	3/100
17	黃宇韻	1/100
18	黃宇馨	1/100
19	黃怡聞	1/100
20	黃宇銘	1/100
21	陳淑芬	1/100
22	豐運通公司	20/100
23	李士康	3/100
24	李文中	19/100