

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1797號

原告 承順合光企業有限公司

法定代理人 林宜德

被告 張文旭

張文旻

謝金蓮

張鳳琴 原設同上

張鳳霞

田張鳳嬌

張運嬌

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告張文旭、張文旻、謝金蓮、張鳳琴、張鳳霞、田張鳳嬌間共有如附表一所示土地及建物，准予變賣，所得價金由原告與被告張文旭、張文旻、謝金蓮、張鳳琴、張鳳霞、田張鳳嬌按附表二所示之應有部分比例分配。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告與被告張文旭、張文旻、謝金蓮、張鳳琴、張鳳霞、田張鳳嬌按附表二所示比例負擔。

事實及理由

〈壹、程序方面〉

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告請求分割共有之坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（權利範圍8分之1）及其上同段1502建號即門牌臺北市○○區○○路○段000巷0弄00號建物（權利範圍全部，與

上開土地下合稱系爭房地），系爭房地位於本院轄區，依前開規定，本件訴訟專屬本院管轄，合先敘明。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

〈貳、實體方面〉

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年7月17日拍賣取得系爭房地所有權，於同年10月28日辦竣所有權移轉登記。系爭房地之土地所有權部分（權利範圍8分之1），原告應有部分48分之1，被告張運嬌、田張鳳嬌、張鳳霞、張鳳琴應有部分各48分之1，被告謝金蓮、張文旻、張文旭各144分之1；建物所有權部分（權利範圍全部），原告應有部分6分之1，被告張運嬌、田張鳳嬌、張鳳霞、張鳳琴應有部分各6分之1，被告謝金蓮、張文旻、張文旭各18分之1。系爭房地係兩造所共有，爰依民法第823條、第824條規定請求分割。因兩造共有房屋面積太小，原物分配顯有困難，爰依民法第824條第2項規定，請求變賣共有物，以價金分配於兩造共有人。

(二)聲明為：系爭房地准予分割，以變價拍賣方式，由兩造分取價金。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(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分割之期限者，不在此限。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

01 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
02 各共有人。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
03 定有明文。

04 (二)本件原告於起訴時係與被告7人共有如附表所示系爭房地，
05 土地所有權部分（權利範圍8分之1），原告應有部分48分之
06 1，被告張運嬌、田張鳳嬌、張鳳霞、張鳳琴應有部分各48
07 分之1，被告謝金蓮、張文旻、張文旭各144分之1；建物所
08 有權部分（權利範圍全部），原告應有部分6分之1，被告張
09 運嬌、田張鳳嬌、張鳳霞、張鳳琴應有部分各6分之1，被告
10 謝金蓮、張文旻、張文旭各18分之1，此有原告提出之土地
11 及建物登記謄本在卷可稽。然而，本件訴訟繫屬期間，原告
12 於109年1月13日登記取得被告張運嬌上開應有部分，被告張
13 運嬌現已非系爭房地之共有人，原告尚將張運嬌列為被告訴
14 請裁判分割系爭房地，自無理由。系爭房地之現共有人包含
15 原告與被告張文旭、張文旻、謝金蓮、張鳳琴、張鳳霞、田
16 張鳳嬌（下稱被告張文旭等6人），各共有人應有部分詳如
17 附表一所示，有系爭房地之登記資料、臺北市建成地政事務
18 所109年5月7日北市建地籍字第1097007852號函及所附資
19 料、臺北市松山地政事務所109年5月6日北市松地籍字第109
20 7008895號函及所附資料附卷可參。又系爭房地依物之使用
21 目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不分割之特約，惟
22 迄今無法達成協議分割等情，有本院調解程序筆錄可參，從
23 而，原告依上開規定請求以裁判方式分割系爭房地，洵屬有
24 據。

25 (三)又按分割共有物，究以原物分割，或變價共有物分配其價
26 金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍
27 應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有
28 人之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號裁
29 判要旨參照）。查附表一所示系爭建物之面積為74.47平方
30 公尺（總面積74.47平方公尺、平台面積11.45平方公尺），
31 而共有人共計7人，依本院調得之103年度司執字第130268號

01 強制執行事件卷宗（原告於系爭執行事件拍定取得系爭房地
02 之應有部分），可查知系爭房地係屬集合住宅（公寓），倘
03 採原物分配，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並
04 就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，顯難
05 使各共有人均取得足敷日常生活所需之使用及經濟價值。何
06 況，原告主張變價分配，被告均經合法通知，未曾具狀表示
07 有意承購其他共有人之應有部分，應認系爭房地之分割方案
08 不宜採原物分配或以原物分配予部分共有人並為價金補償之
09 方式處理。是以，本院綜合斟酌系爭房地面積、型態、使用
10 情形、地點、兩造之意願及利益等一切情狀，認以變賣系爭
11 房地後將賣得價金按共有人之應有部分比例分配於兩造（不
12 含被告張運嬌）之方式加以分割，較為適當。

13 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
14 請求將共有之系爭房地予以變價分割，應屬有據，且本院認
15 以變賣後價金按附表二所示各共有人之所有權應有部分比例
16 分配，此分割方式應屬可採。從而，原告對於共有人即被告
17 張文旭等6人之請求為有理由，應予准許，至於原告對於現
18 已非共有人即被告張運嬌之訴，於法應予駁回。

19 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
20 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
21 訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。
22 本件分割結果，共有人均蒙其利，關於訴訟費用之負擔自應
23 由全體共有人各自按持有系爭房地之應有部分比例分擔，較
24 為公允，爰依上述規定諭知如主文第三項所示。

25 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由。訴訟費用
26 負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

27 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日
28 民事第四庭 法 官 張婷妮

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表一			
編號	種類	地號、建號	各共有人之權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段0000地號、面積238平方公尺 (權利範圍8分之1)	1. 被告張文旭：144分之1 2. 被告張文旻：144分之1 3. 被告謝金蓮：144分之1 4. 被告張鳳琴：48分之1 5. 被告張鳳霞：48分之1 6. 被告田張鳳嬌：48分之1 7. 原告：48分之2
2	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號(門牌號碼臺北市○○○路0段000巷0弄00號) (權利範圍全部)	1. 被告張文旭：18分之1 2. 被告張文旻：18分之1 3. 被告謝金蓮：18分之1 4. 被告張鳳琴：6分之1 5. 被告張鳳霞：6分之1 6. 被告田張鳳嬌：6分之1 7. 原告：6分之2

04

附表二：賣得價金分配比例		
編號	共有人姓名	受分配之比例
1	張文旭	18分之1
2	張文旻	18分之1
3	謝金蓮	18分之1
4	張鳳琴	18分之3 (即6分之1)
5	張鳳霞	18分之3 (即6分之1)
6	田張鳳嬌	18分之3 (即6分之1)
7	承順合光企業有限公司	18分之6 (即3分之1)