臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3384號

原　　告　唯一三角窗土地開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　廖文彬
訴訟代理人　林冠佑
被　　告　林丁
訴訟代理人　林水雲
被　　告　林書萍
訴訟代理人　林國策
被　　告　聯友投資股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴伯男
被　　告　林惟銘
　　林書慧
000000000000000000
　　林書源
　　陳林秋子
000000000000000000
　　李林春子
000000000000000000
　　林綢
　　林麗卿
000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

林惟銘、林書慧、林書萍、林書源、陳林秋子、李林春子、林綢、林麗卿，就附表一、㈠所示不動產，應就其被繼承人林攻本之應有部分三分之一，辦理繼承登記。

兩造共有如附表一、㈠所示之不動產應予變價分割，所得價金由

兩造依附表一、㈠所示之比例分配。
兩造共有如附表一、㈡所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表一、㈡所示之比例分配。
訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。查原告起訴時聲明請求將原告、被告林丁、林書萍、聯友投資股份有限公司、被繼承人林攻本共有之如附表一所示不動產准予變價分割，嗣因發覺林攻本於起訴前已死亡，且其繼承人林惟銘等人尚未辦理繼承登記，遂將其聲明追加變更為「1.被告林惟銘、林書慧、林書萍、林書源、陳林秋子、李林春子、林綢、林麗卿應就被繼承人林攻本所遺如附表一所示不動產應有部分3分之1辦理繼承登記。2.請准將兩造共有如附表一所示不動產予以變賣，賣得價金按附表一所示應有部分比例分配予各共有人。」（參見本院卷第206頁），揆諸前揭規定，原告之追加變更與規定相符，應予准許。

二、本件被告林書萍、被告聯友投資股份有限公司、被告林惟銘、被告林書慧、被告林書源、被告陳林秋子、被告李林春子、被告林綢、被告林麗卿未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有附表一所示之不動產（下稱系爭不動產），請求將系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按兩造所有權應有部分之比例分配，較易能將建物發揮最高之經濟上利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本訴。並請求：1.被告林惟銘、林書慧、林書萍、林書源、陳林秋子、李林春子、林綢、林麗卿應就被繼承人林

攻本所遺如附表一所示不動產應有部分3分之1辦理繼承登記。2.請准兩造共有如附表一所示之不動產予以變賣，變賣所得之價金，按兩造依附表一所示應有部分比例分配之。訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

二、被告答辯：

㈠被告林丁：不同意分割，被告想要維持共有，絕對不賣。有意願承買原告之不動產應有部分，就讓原告自己去賣，如果原告售價高於1,250萬元，被告就放棄。系爭不動產沒有不分割的書面協議。

㈡被告林書萍：不同意原告提出之方案，不想要分割，因為這是祖先留下來的不動產。

㈢被告聯友投資股份有限公司：同意變價分割。

㈣被告林惟銘、被告林書慧、被告林書源、被告陳林秋子、被告李林春子、被告林綢、被告林麗卿經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀以為聲明或陳述。

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，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，兩造之應有部分各如附表一「權利範圍」欄所示乙情，其中系爭建物原共有人之一林攻本（權利範圍1/3）死亡，由被告林書萍、林惟銘、林書慧、林書源、陳林秋子、李林春子、林綢、林麗卿繼承，惟未辦理繼承登記，有土地建物登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表在卷足參（見本院卷第213至219頁、北司調卷第53至73頁），堪信為真實。兩造既為系爭不動產之共有人，且無法就分割達成協議，系爭不動產依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，則揆諸前揭規定，原告訴請裁判分割系爭不動產，於法有據，應予准許。

㈡次按共有物之分割，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。又按分割共有物，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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，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，最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第2087號判決意旨可資參照。經查，系爭土地面積為84平方公尺（25.41坪）、建物總面積為103.28平方公尺（31.2422坪），惟建物共有人達11人、土地共有人4人，如以原物分配方式分割，姑不論兩造所取得之面積大小，分割後之系爭不動產顯將過於分散與零碎，徒增法律關係之複雜化，無法充分利用系爭不動產之經濟價值，可見系爭房地以原物分割，顯有困難。又若將系爭不動產原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償；然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，且受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，況兩造均無人表明有意願受原物分配後補償其他共有人，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐徒生兩造間紛爭，亦非妥適。而本院綜合審酌前情，考量以變賣共有物方式為分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。況如採行變賣分割之方式，經良性公平競價結果，將使系爭不動產之市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以

增加，對於共有人而言，顯較有利，是本院認系爭不動產以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭房地，為有理由，且以將系爭房地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有如附表一所示之系爭房地應予變價分割，所得價金則按各共有人如附表一、㈠、㈡所示應有部分比例予以分配。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、又因共有物分割、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定有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應依民事訴訟法第80條之1規定，酌定如附表二所示之比例分擔之，較為公允。爰依職權諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示，併予敘明。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　薛嘉珩

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　　4　　月　　29　　日

書記官　范國豪

附表一：

㈠系爭建物		
建物門牌	建物建號	備註

臺北市○○區○○路00巷000弄00號		臺北市○○區○○段○○段00○號	總面積：103.28平方公尺 層次：2層 主要建材：加強磚造
次序	所有權人	權利範圍(應有部分)	
1	林惟銘	1/3	登記名義人：林攻本，其繼承人應辦理繼承登記後公同共有。
2	林書慧		
3	林書萍		
4	林書源		
5	陳林秋子		
6	李林春子		
7	林綢		
8	林麗卿		
9	林丁	1/3	
10	聯友投資股份有限公司	1/6	
11	唯一三角窗土地開發有限公司	1/6	

㈡系爭土地			
土地地號			備註
臺北市○○區○○段○○段000地號			面積：84平方公尺
次序	所有權人	權利範圍(應有部分)	
1	林丁	1/3	
2	林書萍	1/3	
3	聯友投資股份有限公司	1/6	
4	唯一三角窗土地開發有限公司	1/6	

附表二：

次序	所有權人	訴訟費用負擔比例
1	林惟銘	連帶負擔百分之2

2	林書慧	
3	林書源	
4	陳林秋子	
5	李林春子	
6	林綢	
7	林麗卿	
8	林丁	百分之33
9	林書萍	百分之31
10	聯友投資股份有限公司	百分之17
11	唯一三角窗土地開發有限公司	百分之17