

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6308號

原告 李文中
訴訟代理人 周致廷律師
林秀榛律師

被告 洪順情

馬慶蘭

周麗斯

李純雅

訴訟代理人 李瑞盛

被告 李鳳儀

林麗蓉

被告 趙文珍

王得紘

張藹玲

豐運通開發有限公司

法定代理人 張秀玲
被 告 林和毅
首美伶

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產准予變價分割，所得價金依附表一價金分配比例欄所示之比例進行分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。訴之撤回應以書狀為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項前段定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第5款、第256條亦定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者（最高法院著有42年台上字第318號判決意旨可參）。本件原告起訴時，列計洪順情、林進貴、馬慶蘭、周麗斯、李純雅、李鳳儀、林麗蓉、趙文珍、王得紘、張藹玲、豐運通開發有限公司為被告（下分別以姓名稱），並聲明：兩造所共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號及662地號暨同段709建號即門牌號碼臺北市○○區○○路000號地下層建物（下分別稱系爭土地、系爭建物，合則以系爭房地稱），准予變賣方式分割，所得價金按兩造應有部分比例分之（見本院卷一第

13頁），嗣於民國110年12月10日撤回對林進貴之起訴，並追加林和毅、首美伶為被告（見本院卷二第25頁）。經核，原告所為撤回對林進貴之訴部分，係於本案言詞辯論前為之，合於前揭規定，應予准許。另上開追加被告部分，係因林和毅繼受林進貴所有系爭房地之應有部分，並追加起訴時未列之系爭土地共有人首美伶，而本件原告係就共有之系爭房地請求裁判分割，訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，揆諸前開意旨，原告所為上開追加被告，自應准許。又原告起訴後主張之分割方案雖有變更（見本院卷二第25、41頁、卷四第524至525頁、第573頁），惟係將系爭房地變價分割後各共有人之價金分配比例具體化，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，原告縱變更分割方案，訴訟標的仍為共有物之分割請求權，屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

二、洪順情、馬慶蘭、周麗斯、李純雅、李鳳儀、林麗蓉、趙文珍、王得紘、張藹玲、豐運通開發有限公司、林和毅、首美伶未於最後言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：兩造為系爭房地共有人，系爭建物係一般建築房舍，並無因使用目的或依建築法令不能分割之情事，共有人間亦未訂有不得分割之協議。系爭建物所屬大樓外牆帷幕及玻璃皆有破損，時有磁磚隆起及掉落情形，嚴重危往來行人及車輛安全，自104年起屢經臺北市政府發函限期改善，惟因共有人數眾多而無從就修繕及管理事宜達成共識，為避免將來可能衍生行政責任或民事損害賠償責任，應就系爭建物為分割。又系爭建物所在大樓已荒廢，共有人數眾多，如採原物分割將大幅降低使用價值，亦無從解決外牆維護之問題，本件應採變價分割方為妥適。爰依民法第823條之規定，起訴請求分割系爭房地等語。並聲明：原告與洪順情、林和毅、馬慶蘭、周麗斯、李純雅、李鳳儀、林麗蓉、趙文

01 珍、張藹玲、王得紘及豐運通開發有限公司共有之系爭建
02 物；以及原告與洪順情、林和毅、馬慶蘭、周麗斯、李純
03 雅、李鳳儀、林麗蓉、趙文珍、張藹玲、首美伶及豐運通開
04 發有限公司共有之系爭土地，准予變價分割，所得價金由兩
05 造按附表一所示價金分配比例欄分配之。

06 二、被告則分別以：

07 (一)洪順情陳以同意分割，並對分割方式無意見。

08 (二)李淳雅陳以：同意原告之請求。

09 (三)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
10 陳述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
15 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
16 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
17 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
18 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
19 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
20 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之
21 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民
22 法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第4項分別定有明
23 文。經查，系爭房地係兩造所共有，且應有部分各如附表一
24 「權利範圍」欄，有系爭房地之第一類登記謄本及原告就系
25 爭房地之所有權狀在卷可參（見本院卷四第91至197頁、第2
26 57至263頁、第501至505頁），堪認無訛。又兩造為系爭房
27 地之共有人，就系爭房地無不能分割之協議，亦無因物之使
28 用目的致不能分割情形，且兩造迄本院言詞辯論終結前，就
29 系爭房地之分割方式並無提出一致之分割協議，是原告依前
30 揭規定訴請裁判分割系爭房地，即有理由。

31 (二)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方

01 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
02 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
03 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
04 年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審
05 酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有
06 無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之
07 考量，以求得最合理之分割方法。經查，原告所提分割方案
08 為變價分割，洪順情、李純雅表示同意，其餘被告均未表示
09 意見，而系爭建物及系爭土地之共有人分別為12人，其中建
10 物及土地之共有人並非全部一致，如採取原物分割方式就該
11 空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，將徒增法
12 律關係之複雜化，減損共有物之經濟價值，再者，系爭建物
13 業經斷水、斷電，業經洪順情陳述在卷（見本院卷二第153
14 頁），且內部裝修及電梯等設施廢棄多年無法供正常使用，
15 亦有房屋現況照片在卷可查（見本院卷四第19至29頁），足
16 見系爭房地不適於原物分割於各共有人之方法。而變賣共有
17 物在自由市場競爭之情形下，或放大系爭房地之市場價值，
18 對於本件共有人而言，較為有利。又共有人如欲取得系爭房
19 地所有權，其於變價分割之執行情序中，亦可依民法第824
20 條第7項規定，行使優先承買權，以達繼續其投資規劃、維
21 持共有物經濟效益。是以，本院審酌系爭房地之現狀、原物
22 分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得
23 於變價程序中價購其他不動產持分等一切情事，認本件應以
24 變價分割之方式，將變價所得按如附表一所示比例分配價金
25 為適當。是以，原告請求將兩造共有之系爭房地予以變賣，
26 並分配變賣所得之價金，為有理由，應予准許。

27 四、綜上所述，原告請求系爭房地應准予變價分割，所得價金依
28 附表一價金分配比例欄所示之比例進行分配等情，為有理由，
29 應予准許，爰判決如主文第1項所示。

30 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
31 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟固屬有據，然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，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，倘由一造負擔全部費用，顯失公平。從而，本院爰依民事訴訟法第80條之1之規定，諭知本件訴訟費用之負擔應如主文第2項所示。

中華民國 112 年 9 月 4 日
民事第五庭 法官 何若薇

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 112 年 9 月 4 日
書記官 劉曉玲

附表一：

編號	類別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比例
1	建物	臺北市○○區○○段0○ 段000○號建物 門牌號碼：臺北市○○ 區○○路000號地下室 面積：197.85平方公尺 權利範圍：全部	洪順情	萬分之652	萬分之652
			林和毅	萬分之304	萬分之304
			馬慶蘭	萬分之340	萬分之340
			周麗斯	萬分之354	萬分之354
			李純雅	萬分之668	萬分之668
			李鳳儀	萬分之304	萬分之304
			林麗蓉	萬分之406	萬分之406
			趙文珍	萬分之320	萬分之320
			王得紘	萬分之526	萬分之526
			張藹玲	萬分之444	萬分之444
			豐運通開發有限公司	萬分之5372	萬分之5372
			李文中	萬分之310	萬分之310

編號	類別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比例
----	----	-----	-----	------	--------

(續上頁)

01

號					例
2	土地	臺北市○○區○○段0 ○段000地號 面積：169平方公尺 權利範圍：萬分之645	洪順情	萬分之39	645分之39
			林和毅	萬分之19	645分之19
			馬慶蘭	萬分之21	645分之21
			周麗斯	萬分之22	645分之22
			李純雅	萬分之41	645分之41
			李鳳儀	萬分之19	645分之19
			林麗蓉	萬分之26	645分之26
			趙文珍	萬分之20	645分之20
			張藹玲	萬分之28	645分之28
			首美伶	萬分之32	645分之32
			豐運通開發有限公司	萬分之359	645分之359
			李文中	萬分之19	645分之19

02

編號	類別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比例
3	土地	臺北市○○區○○段0○ 段000地號 面積：214平方公尺 權利範圍：萬分之645	洪順情	萬分之39	645分之39
			林和毅	萬分之19	645分之19
			馬慶蘭	萬分之21	645分之21
			周麗斯	萬分之22	645分之22
			李純雅	萬分之41	645分之41
			李鳳儀	萬分之19	645分之19
			林麗蓉	萬分之26	645分之26
			趙文珍	萬分之20	645分之20
			張藹玲	萬分之28	645分之28
			首美伶	萬分之32	645分之32
			豐運通開發有限公司	萬分之359	645分之359
			李文中	萬分之19	645分之19

03

附表二：

04

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	洪順情	萬分之652
2	林和毅	萬分之304

(續上頁)

01

3	馬慶蘭	萬分之340
4	周麗斯	萬分之354
5	李純雅	萬分之668
6	李鳳儀	萬分之304
7	林麗蓉	萬分之406
8	趙文珍	萬分之320
9	王得紘	萬分之175
10	張藹玲	萬分之444
11	首美伶	萬分之351
12	豐運通開發有限公司	萬分之5372
13	李文中	萬分之310