

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6721號

原告 和泰地產開發有限公司

法定代理人 許乃中

訴訟代理人 陳冠宇律師

被告 張永順

張誌銘

張銘益

張銘德

張春嬌

張素清

張素瑛

熊廷峻

張興添

張謙銘

張謙諒

張銘聲

張慧蓮

張清山

張清海

兼 上三人

共 同

訴訟代理人 張清波

被告 張孝宇

上 一 人

01 訴訟代理人 林明珠

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

04 主 文

05 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
06 附表一所示之應有部分比例分配之。

07 訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
11 訴，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴
12 訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟
13 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170
14 條、第175條第1項分別定有明文。查原告和泰地產開發有限
15 公司之法定代理人於本院審理期間已變更為許乃中，並經該
16 新法定代理人於民國110年7月20日具狀聲明承受訴訟，核無
17 不合，應予准許。

18 二、本件被告張永順、張誌銘、張銘益、張銘德、張春嬌、張素
19 清、張素瑛、熊廷峻、張興添、張謙銘、張謙諒、張銘聲、
20 張孝宇等人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民
21 事訴訟法第386條所列各款情形，依民事訴訟法第385條第1
22 項前段規定，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告起訴主張經審理後略以：兩造為附表一所示土地及建物
25 （下稱系爭房地）之共有人（各共有人應有部分比例詳如附
26 表一所示），而系爭房地並無因目的無法分割，兩造間亦未
27 訂有不得分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2
28 項第2款前段之規定，起訴請求分割系爭房地。又系爭房地
29 為華廈，共有人眾多且持分不均，本於整體使用、經濟價值
30 與最大利益之考量，認以變價分割為宜，並將變賣所得之價
31 金依應有部分比例分配等語。並聲明：判決如主文所示。

01 二、被告則以：

02 (一)被告張謙諒、張孝宇：系爭房地為渠等繼承而來，渠等不解
03 現況，若有他人願意購買，樂見其成，但渠等無意購買，並
04 拒絕分割等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告張慧蓮、張清山、張清海、張清波：對於原告請求變價
06 分割沒有意見等語。

07 (三)被告張永順、張誌銘、張銘益、張銘德、張春嬌、張素清、
08 張素瑛、熊廷峻、張興添、張謙銘、張銘聲等人均經合法通
09 知未於言詞辯論期日到場，亦均未提出任何書狀作任何聲明
10 或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭房地之土地暨建物第一類
13 登記謄本、臺北市稅捐稽徵處109年契稅繳款書影本、戶籍
14 謄本及有限公司設立登記表影本等件為證（見北司調卷第29
15 頁、第105頁至第131頁，本院卷第227頁至第265頁、第377
16 頁至第378頁、第383頁至第409頁），又被告張慧蓮、張清
17 山、張清海、張清坡等人於本院審理時均同意變價分割，又
18 被告張永順、張誌銘、張銘益、張銘德、張春嬌、張素清、
19 張素瑛、熊廷峻、張興添、張謙銘、張銘聲等人均未提出書
20 狀答辯，而被告張謙諒、張孝宇等人雖不同意分割，然未提
21 出具體不能分割之理由，綜合上開事證，堪信原告主張之事
22 實為真正。

23 (二)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
24 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
25 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
26 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
27 查系爭房地為兩造所共有，就系爭房地應有部分比例各如附
28 表一所示，又兩造間就系爭房地未定有不能分割之契約，且
29 依系爭房地之使用目的或法令亦非不能分割，則原告請求裁
30 判分割，即屬有據，應予准許。

31 (三)次按共有物之分割，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）。經查，系爭房地之建物總面積為114.64平方公尺，有系爭建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第401頁），而共有入多達18人，倘以原物分割，最小持分者之比例為56分之1，分得之面積實不足供日常生活起居所需，且各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化及減損共有物之經濟價值，故系爭房地顯不適於原物分割。本院審酌系爭房地之利用價值、經濟效用、經濟原則、使用現狀、可能衍生法律關係及兼顧兩造對變價分割之意願等一切情狀後，認系爭房地以變價分割，由兩造各按如附表一所示應有部分比例分配變賣所得價金之方式為適當。

四、綜上所述，系爭房地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1項、第824條第2項第2款前段之規定，請求就系爭房地予以變賣後，將所得價金平均分配，為有理由，應予准許。

五、末按分割共有物事件，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

01 本件訴訟費用應由兩造各按如附表二所示之比例負擔，方屬
02 公允。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項
04 。

05 中 華 民 國 110 年 8 月 31 日
06 民事第九庭 法 官 翁偉玲

07 以上正本係照原本作成

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 8 月 31 日
11 書記官 吳芳玉

12 附表一：系爭房地一覽表
13

編號	不動產名稱	面積	各共有人應有部分比例	
1	臺北市○○區○○段0000○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000號4樓)	114.64 平方公尺	張永順	7分之1
			張銘益	56分之1
			張銘德	56分之1
			張春嬌	56分之1
			張素清	56分之1
			張素瑛	56分之1
			熊廷峻	56分之1
			張興添	7分之1
			張謙銘	14分之1
			張謙諒	14分之1
			張銘聲	共同共有 56分之1
			張銘益	
			張銘德	
			張春嬌	
			熊廷峻	
			張孝宇	
			張素清	
			張素瑛	

			張慧蓮	28分之1
			張清山	28分之1
			張清海	28分之1
			張清坡	28分之1
			張孝宇	56分之1
			張誌銘	7分之1
			和泰地產開發有限公司	7分之1
2	臺北市○○區○○段00○00地號土地	172平方公尺	張永順	28分之1
			張銘益	224分之1
			張銘德	224分之1
			張春嬌	224分之1
			張素清	224分之1
			張素瑛	224分之1
			熊廷峻	224分之1
			張興添	28分之1
			張謙銘	56分之1
			張謙諒	56分之1
			張銘聲	共同共有 224分之1
			張銘益	
			張銘德	
			張春嬌	
			熊廷峻	
			張孝宇	
			張素清	
			張素瑛	
			張慧蓮	112分之1
			張清山	112分之1
			張清海	112分之1

(續上頁)

01

			張清波	112分之1
			張孝宇	224分之1
			張誌銘	28分之1
			和泰地產開發有限公司	28分之1

02

附表二：訴訟費用負擔比例

03

1	張永順	百分之14
2	張銘益	百分之2
3	張銘德	百分之2
4	張春嬌	百分之2
5	張素清	百分之2
6	張素瑛	百分之2
7	熊廷峻	百分之2
8	張興添	百分之14
9	張謙銘	百分之8
10	張謙諒	百分之8
11	張銘聲	連帶負擔 百分之2
	張銘益	
	張銘德	
	張春嬌	
	熊廷峻	
	張孝宇	
	張素清	
	張素瑛	
12	張慧蓮	百分之3
13	張清山	百分之3
14	張清海	百分之3

(續上頁)

01

1 5	張清波	百分之3
1 6	張孝宇	百分之2
1 7	張誌銘	百分之14
1 8	和泰地產開發有限公司	百分之14