

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第742號

原告 李文中
訴訟代理人 鄭雅文律師
周致廷律師

被告 李王美娥
周清美
陳郭寶桂
蔡吳桂枝
李秋雪
黃元紳

巫登益

許國俊

訴訟代理人 許朝禎

被告 李玉蘭
許雲川

林惠玲

沙行嘉

陳淑營

陳建華

兼上列二人

訴訟代理人 陳建國

被告 賴陳建英

兼上列一人

訴訟代理人 陳建民

上列一人

訴訟代理人 陳偉杰

被告 勤德股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 顧肇基

03 被 告 豐運通開發有限公司
04 0000000000000000

05 法定代理人 李文中

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月22日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 兩造共有如附表一所示土地及附表二所示建物應予變價分割，所
10 得價金按附表一、附表二所示應有部分比例分配之。

11 訴訟費用由兩造依附表一、附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示
12 之比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 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
16 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，
17 民事訴訟法第262條第1項、第2項前段定有明文。次按訴狀
18 送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對
19 於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人
20 者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第5款亦定有明
21 文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，
22 須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事
23 訴訟法第五十六條第一項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各
24 人必須合一確定者，最高法院著有42年台上字第318號判決
25 意旨可參。查本件原告起訴時原以李王美娥、周清美、陳郭
26 寶桂、蔡吳桂枝、李秋雪、陳張金桂、黃元紳、巫登益、許
27 國俊、李玉蘭、許雲川、林惠玲、沙行嘉、勤德股份有限公
28 司（下稱勤德公司）、豐運通開發有限公司（下稱豐運通公
29 司）等15人為被告，訴請分割臺北市○○區○○段○○段00
30 0○○00地號土地（下稱系爭土地）及其上同段703建號即門
31 牌號碼臺北市○○區○○路000號2樓建物（下稱系爭建物，

與上開土地下合稱系爭房地）。嗣於民國108年11月22日具狀撤回對陳張金桂之起訴，並追加陳淑營、陳建華、陳建國、陳建民、賴陳建英為被告（見本院卷(一)第75頁），經核原告所為撤回對陳張金桂之訴部分，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，係因陳淑營、陳建華、陳建國、陳建民、賴陳建英繼受陳張金桂所有系爭房地之應有部分，而本件原告係就共有之土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。

二、被告李王美娥、周清美、蔡吳桂枝、黃元紳、巫登益、許雲川、林惠玲、沙行嘉、陳淑營、陳建華、陳建國、陳建民、賴陳建英、勤德公司、豐運通公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：系爭土地上建有地下一層、地上七層之建物，每層面積均為119.73坪，其中系爭建物為該棟建物二樓，為兩造共有，原告持分為794/10000。而系爭建物面積僅197.85平方公尺，共有人卻有十餘人之多，所有權切割零碎，管理修繕不易，大幅降低物之使用價值。又系爭建物並無不能分割之約定，亦無依物之使用目的不能分割之情況。為此，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求變價分割系爭房地，所得價金按兩造應有部分比例分配等語。

二、被告之抗辯：

(一)被告李秋雪則以：伊原以每坪近百萬元價格購入系爭建物約二坪，系爭建物荒廢至今，伊血本無歸，原告竟以外牆剝落為理由請求分割，企圖達到低價收購之目的，伊不同意分割，原告如欲購買系爭建物，應與伊協商等語（見本院卷(一)第425頁）。

(二)被告陳郭寶桂則以：伊當初係購買購買系爭建物中第22號店位，店位價格因位置不同而有異，伊願照原購買位置分割，

不同意全部拍賣分割；且原告自行出售其持份即可，無須分割等語（見本院卷(一)第460頁、第515頁），資為抗辯。

(三)被告李玉蘭則以：伊不同意全部拍賣分割。伊當初購買是購買系爭建物中第16號、第18號店位，價格依照位置而有異，願按照原購買位置分割等語（見本院卷(一)第461頁、第507頁），資為抗辯。

(四)被告許國俊則以：價格未談妥，伊不同意全部拍賣分割；且伊係購買系爭建物中第17號店位，當初購買時，各個位置，價格不同，伊願照原購買位置分割。又原告得自由買賣其應有部分，為何要求一同拍賣等語（見本院卷(一)第461頁、第499頁），資為抗辯。

(五)被告陳建民、賴陳建英未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前具狀陳述：各共有人之持份含有商場公設，出入口非位於系爭建物上，故無法僅以系爭建物為分割。又大樓外牆維護問題應由所有權人開會解決，以此為分割原因過於牽強，變價拍賣將使各共有人無法取得合理價金等語（見本院卷(一)第435頁），資為抗辯。

(六)被告陳淑營、陳建華、陳建國未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭並具狀陳述：伊未欠錢，不同意分割等語（見本院卷(一)第461頁、第499頁），資為抗辯。

(七)均聲明：原告之訴駁回。

三、被告李王美娥、周清美、蔡吳桂枝、黃元紳、巫登益、許雲川、林惠玲、沙行嘉、勤德公司、豐運通公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)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；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，系爭房地為兩造所共有，渠等就系爭房地之權利範圍各如附表一、二所示，此有土地及建物登記謄本在卷可參（見

01 本院卷第79頁至第84頁、第153頁至第359頁），堪信為真
02 實。而系爭建物登記主要用途為商業用，並無因物之使用目
03 的或法令不能分割之情事，兩造間就系爭房地亦未定有不能
04 分割之契約；且兩造迄本院言詞辯論終結前，對於系爭房地
05 之分割方式仍未能達成一致之協議，足認兩造對於系爭房地
06 之分割方法不能協議決定，是原告依前揭開規定訴請裁判分
07 割系爭房地，即屬有據，應予准許。

08 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
09 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
10 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
11 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
12 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
13 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
14 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
15 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
16 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
17 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
18 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘
19 束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上
20 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
21 上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第208
22 7號判決意旨參照。經查，系爭建物為鋼筋混凝土七層建物
23 之第二層，面積為197.85平方公尺，原係規劃作為商場使
24 用，而系爭建物之共有人共20人，倘依兩造之應有部分比例
25 為原物分割，則不僅建物內部難以獨立區隔為經濟利用，且
26 因各共有人分得部分均有進出之需求，勢須劃出共同使用之
27 出入口或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他
28 方式之法律關係，此方式不僅減少各共有人得有效利用之空
29 間，造成日後使用上之困難，亦徒增法律關係之複雜化，有
30 損該建物之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完
31 全發揮原建物經濟上之利用價值，足見原物分割之方案顯有

01 困難。又兩造均未提出願意單獨取得系爭房地之所有權，而
02 對他造予以金錢補償之意願，亦不宜貿然採行將系爭房地以
03 原物分由被告或原告單獨取得，再命以金錢補償未取得原物
04 分配之他方之分割方式。是本院審酌系爭房地之使用效益、
05 兩造分配利益等情，並考量以變賣共有物方式為分割時，兩
06 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
07 上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，
08 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
09 有物之所有權。況如採行變賣分割之方式，經良性公平競價
10 結果，將使系爭房地之市場價值極大化，共有人所得分配之
11 金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利，則本院認系爭
12 房地以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金
13 之方式為適當。

14 (三)另被告雖表示不同意分割，並抗辯渠等當初係購買系爭建物
15 中之特定店位，各店位價格依位置不同而異，故系爭建物售
16 出時，已有分管契約，應以渠等原購買位置分割云云，惟民
17 法第823條第1項、第824條第2項規定乃賦予共有人有得隨時
18 請求分割之權利，且共有物分管之契約與共有物不分割之約
19 定有異，應不影響共有人共有物分割請求權之行使（最高法
20 院84年度台上字第865號判決要旨參照）。是分管約定與約
21 定不得分割係屬二事，系爭建物縱有分管約定，裁判分割共
22 有物時，要非必須受分管契約或使用現況之拘束，原告選擇
23 自行出售其應有部分或訴請分割共有物，更為依其權利所為
24 之正當行使，難認有何權利濫用之情事，被告上開所辯，委
25 無足採。

26 五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定請求分割系爭
27 房地，為有理由，且本院認以將系爭房地變價分割為最適宜
28 之分割方法，爰判決兩造共有系爭房地應予變價分割，所得
29 價金則按如附表一、二所示應有部分比例予以分配。

30 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件訴訟費用自應由兩造各自按持有系爭房地之應有部分比例分擔，始為公允，爰酌定兩造依如附表一、二「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例分擔訴訟費用。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項。

中華民國 109 年 10 月 20 日
民事第八庭 法官 宣玉華

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 109 年 10 月 20 日
書記官 林怡秀

附表一

土地：臺北市○○區○○段○○段000○○000地號			
共有人	權利範圍	應有部分比例	訴訟費用 分擔比例
原告	50/10000	775/10000	775/10000
被告李王美娥	13/20000	101/10000	101/10000
被告周清美	13/20000	101/10000	101/10000
被告陳郭寶桂	24/10000	372/10000	372/10000

(續上頁)

01

被告蔡吳桂枝	23/10000	357/10000	357/10000
被告李秋雪	20/10000	310/10000	310/10000
被告黃元紳	36/10000	558/10000	558/10000
被告巫登益	19/10000	295/10000	295/10000
被告許國俊	20/10000	310/10000	310/10000
被告李玉蘭	16/10000	248/10000	248/10000
被告許雲川	21/10000	326/10000	326/10000
被告林惠玲	21/10000	326/10000	326/10000
被告沙行嘉	20/10000	310/10000	310/10000
被告勤德公司	20/10000	310/10000	310/10000
被告豐運通公司	326/10000	5053/10000	5053/10000
被告陳淑營、陳建華、陳建國、陳建民、賴陳建英	公司共有16/10000	公司共有248/10000	連帶負擔248/10000

02

附表二

03

建物：臺北市○○區○○段○○段000○號			
共有人	權利範圍	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
原告	794/10000	794/10000	794/10000
被告李王美娥	103/10000	103/10000	103/10000
被告周清美	103/10000	103/10000	103/10000
被告陳郭寶桂	388/10000	388/10000	388/10000
被告蔡吳桂枝	374/10000	374/10000	374/10000
被告李秋雪	322/10000	322/10000	322/10000
被告黃元紳	580/10000	580/10000	580/10000
被告巫登益	308/10000	308/10000	308/10000
被告許國俊	314/10000	314/10000	314/10000

(續上頁)

01

被告李玉蘭	258/10000	258/10000	258/10000
被告許雲川	334/10000	334/10000	334/10000
被告林惠玲	342/10000	342/10000	342/10000
被告沙行嘉	318/10000	318/10000	318/10000
被告勤德公司	322/10000	322/10000	322/10000
被告豐運通公司	4890/10000	4890/10000	4890/10000
被告陳淑營、陳建華、陳建國、陳建民、賴陳建英	公司共有250/10000	公司共有250/10000	連帶負擔250/10000