臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第484號

原　　告　豐運通開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文中

訴訟代理人　周致廷律師

被　　告　洪麗華

　　吳陳寶玉

000000000000000000

　　張玉明

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　潘仲立

被　　告　林逢發

　　孫文強

上　一　人

訴訟代理人　林子玲

兼　上一人

複　代理人　許珍熊

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　葉共地

　　朱絲嘉（即朱明智之遺產管理人）

000000000000000000

000000000000000000

　　楊玉梅

上　一　人

訴訟代理人　陳彥羽

被　　告　賴政利（即蔡美姬之繼承人）

000000000000000000

　　王宗傑（即王周仙媛之繼承人）

000000000000000000
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年7 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

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，所得價金按附表一、附表二所示價金分配比例欄分配之。

訴訟費用由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因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；次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，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第5款、第262條第1項、第4項後段分別定有明文。經查，原告起訴時原列許友美、蔡美姬、王周仙媛、朱明智、姜泰忠、葉活齡、李靜枝、李小萍、施明慈及曾瓊娥為被告，惟：①許友美嗣於民國108年12月24日將其就附表一所示土地及附表二所示建物（下合稱系爭房地）之應有部分移轉登記予許珍熊，已非本件共有人，原告查明後於109年7月22日具狀撤回對許友美之訴，另追加許珍熊為被告（見本院卷㈠第219頁）；②蔡美姬及王周仙媛於起訴後死亡，此有蔡美姬及王周仙媛之戶籍資料在卷可考（見戶謄卷），原告先後於109年7月22日、110年4月21日具狀聲明由蔡美姬及王周仙媛之全體繼承人承受訴訟（見本院卷㈠第221頁、卷㈡第69頁；至原告原先於書狀中記載撤回對蔡美姬及王周仙媛之起訴為誤繕，其真意係聲請由蔡美姬及王周仙媛之全體繼承人承受訴訟等情，業經原告於本院110年7月23日言詞辯論期日當庭以言詞更正，見本院卷㈡第242頁），後又配合蔡美姬之應有部分由其繼承人賴

政利單獨繼承之事實（見本院卷㈡第145至171頁臺北市中山地政事務所110年5月6日北市中地籍字第1107008282號回函所附土地登記申請書影本），撤回對賴政利以外繼承人之訴（見本院卷㈡第207頁）。至王周仙媛之繼承人本僅有王宗傑一人，故無變更問題；③朱明智於起訴前即死亡，繼承人朱絲嘉、朱達仁均拋棄繼承（案號為本院95年度繼字第1354號），經本院以97年度財管字第158號裁定選任朱絲嘉為朱明智之遺產管理人。朱絲嘉雖曾於101年2月3日向本院家事庭陳報欲聲請變更遺產管理人，但本院家事庭迄今尚未裁定許可朱絲嘉辭任遺產管理人等情，業據本院依職權調取上開拋棄繼承及選任遺產管理人事件卷宗查核無誤，另有本院民事科查詢索引卡、109年12月14日北院忠家事97年度財管字第158號函附卷可考（見本院卷㈠第203、367頁），是依家事事件法第145條第2項規範意旨，朱絲嘉仍為朱明智之遺產管理人，故原告更正改以朱絲嘉為被告訴請裁判分割朱絲嘉所管理之遺產，核無不合；④姜泰忠、葉活齡、李靜枝、李小萍、施明慈及曾瓊娥於本件訴訟中各自將其等之應有部分出售並移轉登記予原告等情，有上列6人與原告簽訂之買賣契約及變更前、後之土地建物登記謄本附卷可參（見本院卷㈠第401、403頁、卷㈡第99至103、185頁；卷㈠第42、49、53頁、外放不動產登記謄本卷），原告分別於110年1月8日、110年2月26日、110年4月21日、110年6月9日撤回對前開6人之訴（見本院卷㈠第395、卷㈡第24、69、179頁），並依土地、建物所有權權利範圍變動情形變更訴之聲明（見本院卷㈡第179頁），經核均為合法，應予准許。

二、洪麗華、吳陳寶玉、林逢發、朱絲嘉、楊玉梅、賴政利經受合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告與被告為系爭房地之共有人（權利範圍

分見附表一、附表二「權利範圍」欄所示），且系爭房地並無因目的無法分割，兩造間亦未訂有不得分割之協議，爰依民法第823條第1項規定，起訴請求分割系爭房地。再者，由於系爭房地已荒廢多年，建物外牆帷幕及玻璃均有破損，外牆磁磚有隆起掉落之情形，然因本件共有人達10餘人，彼此間意見不一，無法對修繕及管理方案有共識，為避免將來發生之行政責任或民事賠償責任歸屬不清之問題，應解消複雜之共有狀態，惟如採原物分割將使建物所有權切割過於零碎，大幅降低物之使用價值，故原告主張變價分割，並將所得價金依各共有人之應有部分比例分配等語。並聲明：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，所得價金按附表一、附表二所示價金分配比例欄分配之。

二、被告則以：

㈠張玉明：不同意變價分割，希望維持共有，若不能維持共有，希望依原來的攤位原物分配，等待將來改建的機會。

㈡孫文強：希望與其他共有人維持共有關係。

㈢葉共地：原告的目標是要法院拍賣，自己再低價收購，不是很公平，原告倘若有意收購應開出合理的價格，伊不同意拍賣。另本件既係原告聲請拍賣，訴訟費用即應由原告自行負擔。

㈣許珍熊：3樓商場皆有獨立門牌，屬各自管理的私人產業，非原告所稱公同共有的建物。再者，有鑑於系爭房地變價拍賣後，扣除土地增值稅、契稅及裁判費，各共有人所得賣價無幾，等同於將辛苦賺得的不動產送給第三人，故伊希望能依現況做古物拍賣場地、聚會所予以活化，且可配合政府都更，請法院參考最高法院69年台上字第1831號判決要旨，維持全體共有人間之共有關係，不予分割。

㈤王宗傑：最好的方案是維持共有，由原告出面組織並恢復經營，才能達到資產最大化，原物分割及拍賣均是最不好的方案。

㈥洪麗華、吳陳寶玉、林逢發、朱絲嘉、楊玉梅、賴政利則從

未到庭，亦始終未以書狀表示意見。

三、經查，系爭房地為兩造所共有，應有部分各如附表一、二「權利範圍」欄所示等情，有系爭房地之土地、建物第一類登記謄本可證（見外放不動產登記謄本卷），堪認無訛。許珍熊雖提出系爭房地所在之龍門百貨中心店位分管約定及證明書（下稱系爭分管圖）與房屋稅單等物，辯稱3樓商場各攤位皆有獨立門牌，屬各自管理的私人產業，非原告所稱公同共有（應為共有之誤）的建物云云（見本院卷㈡第199頁），然按於共有物未分割前，各共有人實際劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同（最高法院57年台上字第2387號判決意旨參照），故即使各共有人間就系爭房地曾合意依系爭分管圖所示方式各自管理特定攤位，亦不能認為系爭房地已依上開方式分割。又房屋稅籍亦僅屬行政機關為稅籍管理所為之認定，與房屋之實際所有權源未必一致，因此許珍熊提出之房屋稅單雖記載獨立之門牌號碼，尚無法作為系爭房地已經分割成各個獨立產權之證明。故依系爭房地目前之登記狀態所示，系爭房地仍為兩造所共有，許珍熊前開抗辯，容有誤認，洵不足採。

四、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。是以，共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最高法院84年度台上字第865 號判決意旨參照）。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。此亦為民法第824條第1項、第2項所明定。所謂原物分配有困

難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號民事判決要旨參照）。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。經查：

㈠兩造為系爭房地之共有人，就系爭房地無不能分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割情形，且兩造迄本院言詞辯論終結前，對於系爭房地之分割方式仍未能達成一致之協議，是原告依前揭規定訴請裁判分割系爭房地，即有理由；部分被告空言表示希望維持共有，不要分割云云，於法無據。

㈡系爭房地原先雖規劃為各攤位作商場使用並設有系爭分管圖，並非不能分割，但系爭房地之各攤位自87年起即被許珍熊之母打通大部分隔間，與鄰房即120號3樓房屋共同作為中國茶藝館經營使用，於90幾年間停業後即無人使用，現僅用來堆放生財器具等情，業據許珍熊於本院108年度訴字第4263號分割共有物事件中以證人身分證述明確，有該案言詞辯論期日筆錄附卷可考（見本院卷㈡第245至251頁）。臺灣高等法院委託訴外人誠正海峽兩岸不動產估價師事務所製作之不動產估價報告書亦記載：勘估標的（即系爭房地）現況閒置未使用，現場履勘時，勘估標的鐵捲門深鎖，無法入內勘查，據領勘人表示，系爭房地室內堆放雜物，屋況極差，復就同一棟華廈可入內勘查之其他樓層進行現勘，屋況同樣雜亂不堪，無論是地板、天花板或是分戶牆、隔間牆，幾乎無一處完整；此外，勘估標的之電梯早已年久失修，與一般正常屋況有別等情（見外放不動產估價報告書第8頁），核與原告陳報之系爭房地現況照片所示情形相符（見本院卷㈠第389至391頁、卷㈡第223至230頁），再佐以許珍熊自陳本件多數共有人購買系爭房地後僅短短4個月，即被斷水斷電連

正常出租都不容易等語（見本院卷㈡第200至201頁），足認系爭房地自70年間設置完成後即未依原規劃方式營業，現今攤位隔間已幾近全部拆除、公共設施毀壞無法正常使用，與當初協議分管之原狀已有不同，若為原狀分割，個別所有人又需重新裝修自築圍牆、共同出資回復公共設施，然本件12名共有人中，原告已表明無意經營，另有洪麗華、賴政利、吳陳寶玉、林逢發、朱絲嘉、楊玉梅等6人去向不明，經收受本件起訴狀及歷次開庭通知後，始終不到場亦不具狀陳述意見，顯無參與商場重新營運之意願甚明，若予原物分割，將來各共有人間就系爭房地整體規劃不易達成共識，即使有零星攤位營運，亦難創造商場榮景；而若不作商場使用，以系爭房地為7層建物之第3層，面積為197.94平方公尺，共有人多達12人（見外放不動產謄本登記卷），每人依應有部分比例計算，可分得面積不過4至17平方公尺，再扣除分割後供共同使用之走道空間，所剩無幾，嚴重影響系爭房地之利用價值。許珍熊雖稱以上狀況日後都可能回復，並非無法活化云云，但事實上本件起訴以來，至言詞辯論終止時止，又歷時1年有餘，期間共有人對於系爭房地將來之利用方式仍無法達成共識，又如何期待系爭房地將來能透過各共有人之協議使用活化。因此可知，系爭房地如以原物分配於各共有人，分割後將顯然減損其價值，且難以為通常使用，依前揭說明，本件以原物分配予各共有人顯有困難，應非可採。

㈢雖許珍熊另舉最高法院69年度台上字第1831號判決意旨：「部分共有人能願意維持共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係...」為據，抗辯請准就其個人持有之部分不予分割，維持共有關係云云，但經本院當庭與許珍熊確認其真意，許珍熊表明是希望維持現狀，與全體共有人維持共有等語明確（見本院卷㈠第429頁），並非與部分共有人就特定部分維持共有關係，或由其取得全部房地，而以金錢補償其他共有人之意思，本院自無從逕將原物分配於許珍熊或其他有爭執之部分共有人。

㈣是本院審酌以上各節，認本件不適於原物分配，應採變價分割變賣共有物，以價金分配於各共有人為當。部分被告雖以拍賣價格扣除相關稅賦後所剩不多為由，請求不予拍賣云云，但考量系爭房地已閒置多年，共有人間難以聯繫，導致建物管理維護極差，亦無法達成共識整體規劃利用，倘不予分割，日後系爭房地之改良、融通，勢必仍多阻窒，嚴重影響共有物經濟價值之發揮，國家經濟將受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，乃是立法政策上基於公私益權衡後所為之決定。況且透過變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，相較於共有物長期閒置，無法換價亦無法利用，對於全體共有人而言，未必更加不利。至部分被告辯稱拍賣價格會不好，尚不足抵付稅金等語，無非個人事前推測，而非必然結果。是本院審酌系爭房地利用之可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對變價分割之意願等一切情狀後，認系爭房地之分割方法，應以變賣並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

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

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、末按因共有物分割、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。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三「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例分擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　17　　日

民事第八庭　法　官　吳若萍

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　　8　　月　　17　　日

書記官　賴竺君

附表一:

土地地號	面積	共有權利範圍	共有人	共有人權利範圍	價金分配比例
臺北市○○區○○段0○段000地號	169平方公尺	10000分之646	洪麗華	10000分之15	646分之15
			賴政利	10000分之17	646分之17
			吳陳寶玉	10000分之19	646分之19
			張玉明	10000分之20	646分之20
			林逢發	10000分之21	646分之21
			孫文強	10000分之17	646分之17
			王宗傑	10000分之54	646分之54
			葉共地	10000分之22	646分之22
			朱明智(朱絲嘉為其遺產管理人)	10000分之19	646分之19
			許珍熊	10000分之28	646分之28
			楊玉梅	10000分之18	646分之18
			豐運通開發有限公司	10000分之396	646分之396

土地地號	面積	共有權利範圍	共有人	共有人權利範圍	價金分配比例

臺北市○○區○○段○○段000地號	214平方公尺	10000分之646	洪麗華	10000分之15	646分之15
			賴政利	10000分之17	646分之17
			吳陳寶玉	10000分之19	646分之19
			張玉明	10000分之20	646分之20
			林逢發	10000分之21	646分之21
			孫文強	10000分之17	646分之17
			王宗傑	10000分之54	646分之54
			葉共地	10000分之22	646分之22
			朱絲嘉（即朱明智之遺產管理人）	10000分之19	646分之19
			許珍熊	10000分之28	646分之28
			楊玉梅	10000分之18	646分之18
			豐運通開發有限公司	10000分之396	646分之396

備註：原告權利範圍之計算方式

1.依土地登記謄本所示，原告於本案言詞辯論終結時止，就臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下稱661、662地號土地）之應有部分分別為10000分之2262，惟原告於上開地號土地上共持有8個建物（詳如本院卷㈠第101至103頁），故有計算各該建物對應之土地持分之必要。

2.以原告起訴時持有臺北市○○區○○段○○段000○號建物權利範圍10000萬分4308計算，原告持有系爭建物之面積相當於85.272平方公尺（計算式：總面積197.94平方公尺x4308/10000=85.272平方公尺），占原告於661、662地號土地持有建物總面積611.42平方公尺之1000分之140。故系爭建物對應661、662地號土地之持分應各為288/10000（計算式：140/1000x原告就661、662地號土地之權利範圍2063/10000= 288/10000）。

3.再加計原告於本件訴訟中陸續收購姜泰忠、葉活齡、李靜枝、李小萍、施明慈及曾瓊娥之應有部分10000分之17、10000分之14、10000分之13、10000分之21、10000分之19、10000分之24後，原告至本案言詞辯論終結時止，就661、662地號土地之權利範圍應各為10000分之396（計算式：288/10000＋17/10000＋14/10000＋13/10000＋21/10000＋19/10000＋24/10000＝396/10000）。

附表二：

建物建號	門牌	面積	共有權利範圍	共有人	共有人權利範圍	價金分配比例
臺北市○○區○○段0○段000○號	臺北市○○區○○路000號3樓	197.94平方公尺	全部	洪麗華	10000分之240	10000分之240
				賴政利	10000分之270	10000分之270
				吳陳寶玉	10000分之300	10000分之300
				張玉明	10000分之320	10000分之320
				林逢發	10000分之330	10000分之330
				孫文強	10000分之266	10000分之266
				王宗傑	10000分之862	10000分之862
				葉共地	10000分之356	10000分之356
				朱絲嘉（即朱明智之遺產管理人）	10000分之300	10000分之300
				許珍熊	10000分之442	10000分之442
				楊玉梅	10000分之282	10000分之282
				豐運通開發有限公司	10000分之6032	10000分之6032

附表三：訴訟費用負擔

編號	共有人	訴訟費用負擔
1	洪麗華	10000分之240
2	賴政利	10000分之270
3	吳陳寶玉	10000分之300
4	張玉明	10000分之320
5	林逢發	10000分之330
6	孫文強	10000分之266
7	王宗傑	10000分之862
8	葉共地	10000分之356
9	朱絲嘉（即朱明智之遺產管理人）	10000分之300
10	許珍熊	10000分之442
11	楊玉梅	10000分之282

（續上頁）

12	豐運通開發有限公司	10000分之6032