

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3160號

原告 丞皓事業有限公司

法定代理人 陳皇志

訴訟代理人兼

送達代收人 陳建光

被告 林達德

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年9月2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，所得價金依附表二所示應有部分之比例分配之。

訴訟費用由原告負擔二分之一，其餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件原告主張分割如附表一所示之不動產(下分別稱系爭土地、建物，合稱系爭不動產)坐落於新北市新店區，位於本院轄區內，是本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國109年12月買受系爭不動產，成為共有人之一，惟無法依民法第820條規定與共有人即被告完成

共有物使用管理協議，至今仍無法對系爭不動產為使用收益，為維護原告權益，故請求分割系爭不動產。又系爭建物使用面積僅26.34坪，若以原物分割，分割後分配僅13.17坪，且僅有單一門戶供出入，可認原物分割顯有困難，應依民法第824條第2項第2款變價分割為宜等語，並聲明：兩造當事人共有如附表一之不動產應予分割，變賣所得價金應如附表二所示比例分配。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按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，為民法第823條第1項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益（最高法院19年度上字第1853號、81年度台上字第2688號裁判意旨參照）。是分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利不動產之融通及增進經濟效益，除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物。次按公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。經查，系爭不動產為兩造所共有，且屬公寓大廈管理條例之適用範圍，分屬公寓大廈之專有部分、專有部分所屬建築物共用部分及相對應之基地所有權應有部分，自不得單獨就其中之一部請求分割。又系爭不動產並無因物之使用目的不能分割，亦無約定不分割之期限，而本件兩造有無法達成分割協議之情形，則揆諸前揭說明，原告以系爭建物及所對應配賦之系爭土地共有人即被告，訴請合併分割系爭不動產，自屬有據。

01 (二)本件應採變價分割方式：

02 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
03 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
04 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
05 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
06 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
09 有人，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1至
11 3項分別定有明文。次按分割共有物究以原物分割或變價分
12 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經
13 濟效用及全體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共
14 有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600
15 號判決意旨參照）。

16 2.經查，系爭建物主要用途為住家用，並僅有單一出入口，有
17 建物測量成果圖及建物門口現場照片在卷可查（見本院卷第9
18 3頁至第95頁），分割使用顯不符該建物之性質並有害經濟效
19 用，有難以原物分配之情形。斟酌兩造就系爭不動產無法以
20 協議方式決定分割方式，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採
21 取將系爭不動產原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方
22 式。考量系爭不動產若以變價拍賣之方式分割，由兩造及有
23 意願之第三人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形
24 下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭不動產之市場價值
25 極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭不動產
26 所有權，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系
27 爭不動產之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金
28 計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務。是以本
29 件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭不動產經
30 濟效用之分割方法。

31 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求判決分割系爭

不動產，為有理由，應予准許，並審酌系爭不動產之使用目的及經濟效益，認應將系爭不動產分別予以變價分割，並將變價後所得價金各依附表所示應有部分之比例分配，爰判決如主文第一項所示。

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，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，爰酌定兩造依如附表二所示之應有部分比例分擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 110 年 9 月 16 日

民事第四庭 法官 陳雯珊

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 9 月 16 日

書記官 周儀婷

附表一：

土地標示					
土地坐落				面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
新北市	新店區	民安段	344	487.42	原告：10000分之149 被告：10000分之149

01

建物標示				
建 號	建 物 門 牌	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		層次及層次面積	附屬用途及面積	
新北市○○區 ○○段0000○號	新北市○○區 ○○街00號4樓	4樓：60.21	陽台：7.67	全部
附註	共有部分：民安段1628建號(權利範圍10000分之341)			

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分比例
1	丞皓事業有限公司	1/2
2	林達德	1/2