

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第310號

原告 紅典建設開發股份有限公司

法定代理人 楊國裕

訴訟代理人 郭玉瑾律師

郭玉誼律師

被告 允鵬建設股份有限公司

法定代理人 邱福地

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一所示之土地及建物予以變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人原為楊秀光，嗣於訴訟進行中變更為楊國裕，並經其具狀聲明承受訴訟，有公司變更登記表、民事承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第401-409頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：伊與被告共有如附表一所示之不動產（民國105年6月建築完成，位於第10層建物毛胚屋，含地下2層坡道平面停車位，下合稱系爭不動產），應有部分各1/2，該不動產所在之大樓為臺北市政府主導都市更新案，伊為都更案實施者，兩造共同出資興建該大樓；依都更案目的與兩造合作契約書，均以服務式公寓進行規劃，該大樓61戶，所有權人僅4人，其中51戶現由伊之關係企業維春公司經營紅典酒店式公寓，被告所有12戶（不包括系爭不動產）自行管理使用，依大樓整體利用考量，應將系爭不動產分配予伊，較有

01 經濟效益，被告則按其應有部分以金錢補償，爰依民法第82  
02 3條第1項、第824條第2項請求分割系爭不動產等語。並聲  
03 明：兩造分別共有如附表一所示之土地及建物應予分割。

04 三、被告則以：伊與原告均為專業建商，當初原告參與都更程序  
05 與伊投資興建均係考量未來增值利益，若將系爭不動產分配  
06 予原告或變價分割，對伊將造成重大損失，伊希望原物分  
07 割，即依現狀分割為2戶，需砌立分戶牆，2間衛浴分屬2戶  
08 使用，分戶之工程費用由兩造平均分擔，若分割後2戶房屋  
09 有價差，伊願補償原告，使兩造均保有系爭不動產，以維共  
10 有人最大利益等語。並聲明：原告之訴駁回。

11 四、本院之判斷：

12 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
13 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
14 者，不在此限」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行  
15 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
16 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
17 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有  
18 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共  
19 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  
20 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
21 以價金分配於各共有人」，民法第823條第1項、第824條第1  
22 項、第2項分別定有明文。復按分割共有物，究以原物分割  
23 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主  
24 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟  
25 效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難  
26 者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上  
27 字第271號判例意旨參照）。又所謂原物分配有困難，係指  
28 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，  
29 例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割  
30 後將顯然減損其價值或難為通常使用。

31 (二)經查，系爭不動產為兩造共有，且附表一(二)建物編號1所示

01 建物，係位於地上14層之第10層建物（下稱系爭第10層建  
02 物），用途為集合住宅，另有附表一(二)建物編號2所示建  
03 物，係位於地下5層之地下2層坡道平面停車位（下稱系爭停  
04 車位），用途為停車空間等情，有建物登記第一類謄本、永  
05 聯不動產估價師事務所之估價報告書書所附不動產估價報告  
06 書摘要、勘察結論附卷可稽（見本院卷第13-44、287、291-  
07 292、302頁），兩造就系爭不動產並未提出任何不分割之約  
08 定，足見系爭不動產依使用目的或法令並無不能分割之情  
09 事。又兩造曾於本院就分割共有物事件進行調解不成立等  
10 情，有本院調解不成立證明書可參（見本院卷第47頁），可  
11 認兩造就分割方法無法達成協議，是原告訴請法院就附表一  
12 所示不動產裁判分割，核屬有據。關於系爭第10層建物，屬  
13 於公寓大廈區分所有建物之專有部分，使用上具有獨立性；  
14 又系爭停車位，具有獨立產權，並非建築物共用部分，非屬  
15 公寓大廈管理條例第4條第2項所稱須併同移轉之範疇一情，  
16 有建物謄本、臺北市松山地政事務所110年11月5日北市松地  
17 登字第1107019079號函可佐（見本院卷第135、167頁），該  
18 停車位雖得與建物分離獨立移轉，惟考量臺北市停車位取得  
19 不易，建物如合併停車位合併出售將提高買方購買意願，增  
20 加不動產市場價值，系爭停車位自應與第10層建物合併分  
21 割；又系爭第10層建物、系爭停車位坐落之基地，與其上建  
22 物具有整體使用上之不可分關係，亦應合併分割。

23 (三)次查，系爭第10層建物之實際使用面積為32.8334坪（扣除  
24 公設），係屬公寓大廈區分所有建物之專有部分，該建物僅  
25 有1大門進出，現為毛胚屋，尚未隔間，亦無人居住使用等  
26 情，有建物照片、建物權利狀態表可參（見本院卷第53、34  
27 8、355、356頁），依現有建物坪數大小、出入口僅1大門、  
28 配置廚房排水及污水管線、瓦斯管線僅1套，可認該建物原  
29 始規劃僅供單一住戶使用。本件若為原物分割，分割後之各  
30 部分並無各自獨立之對外出入口，需重新砌立分戶牆、大  
31 門，廚房排水及污水管線、瓦斯管線須重新拉管設立，足見

01 本件以共有人各1/2應有部分比例原物分割，顯有困難。至  
02 被告主張原物分割，依現狀分割為2戶，砌立分戶牆，2間衛  
03 浴分屬2戶使用，分戶之工程費用由兩造平均分擔等語，並  
04 提出分割平面圖、工程報價單為證（見本院卷第93、223、4  
05 71-473頁）。惟依被告提出本院卷第93頁分割方法，僅1戶  
06 具有採光、通風，另1戶採光、通風均不良，2戶之間不管格  
07 局、使用及價值上均有極大差距；再依被告提出本院卷第22  
08 3頁分割方法，設立新的獨立大門，需犧牲6.395平方公尺  
09 （約1.934坪）室內面積，遑論砌立分戶牆亦會犧牲室內面  
10 積，分戶後實際可使用室內面積不到15坪（扣除公設），被  
11 告粗估改造費用至少需新臺幣（下同）439萬餘元，所費不  
12 貲，分割後如不進行室內裝修難為通常使用，縱使裝修分戶  
13 後亦顯然減損該建物價值，洵非可取；至於系爭停車位登記  
14 使用面積僅為4.149坪（見本院卷第348頁），僅可停放單一  
15 汽車，原物分割將使車位難為通常使用。依上，系爭不動產  
16 以原物分割，顯有困難，應可認定。

17 (四)原告雖主張由其單獨取得系爭不動產，願以金錢補償被告等  
18 語。然兩造對於系爭不動產之市場交易價值為何、金錢補償  
19 數額並無共識（見本院卷第470、477、490頁），足見系爭  
20 不動產倘採補償分割方式，即將原物分配於原告，並由原告  
21 以金錢補償被告，亦顯有困難，且徒生兩造間紛爭，當非妥  
22 適。本院考量於110年3月23日鑑價基準日，系爭第10層建物  
23 及土地評估市價每坪約142萬8,000元，總價為6912萬8,195  
24 元、平面車位則為361萬元，合計7273萬8,195元，有估價報  
25 告書可參（見本院卷第292頁），系爭不動產頗具市場價  
26 值，如由兩造及有意願之第三人自由公開競價，不但可保持  
27 系爭不動產完整利用及經濟效用，亦可使系爭不動產市場價  
28 值極大化，兩造均有機會參加競標，或於程序中依相同條件  
29 優先承買；未能得標之一方，亦能以競標後價格獲得金錢補  
30 償，較能平衡兩造基於所有權可得取得之現有或未來預期利  
31 益，對於共有人而言，均屬有利。至於原告主張該大樓第10

01 層其他各戶均作為酒店式公寓，然被告就該大樓所有12戶  
02 （不包括請求分割系爭第10層建物），分布其他樓層，均非  
03 作為經營酒店式公寓使用，且兩造先前之合作契約書（見本  
04 院卷第206頁）載明「擬規劃為服務式公寓」，僅係預先規  
05 劃，並無限制被告就其取得建物之使用方式，況且該合作契  
06 約書約明由兩造共同經營服務式公寓，亦與現況不同，原告  
07 自不得以此為由請求原物分配取得系爭第10層建物，被告則  
08 以金錢補償，顯失公允。本件如以「原物分割」或「補償分  
09 割」，均未妥適，已前所述，本院審酌系爭不動產之性質、  
10 利用可能性、經濟效用、全體共有人利益等一切情狀後，認  
11 本件分割方法，應以變賣系爭不動產，並將價金按應有部分  
12 比例分配於兩造，較為公平適當。

13 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
14 訴請裁判分割兩造共有如附表一所示土地、建物，洵屬有  
15 據，應予准許，並由本院依職權酌定予以變價分割，變賣所  
16 得價金按如附表二所示應有部分比例分配之。

17 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
18 本院審酌後，認與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

19 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  
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
22 文。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起  
23 本訴，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經  
24 濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩  
25 造亦因本訴而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭不動  
26 產雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負  
27 擔之，始符公平，併予敘明。

28 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日  
29 民事第八庭 法 官 張瓊華

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出

上訴狀（須附繕本）。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 6 月 9 日  
書記官 邱美榕

附表一：

(一)土地：

| 編號 | 土地坐落 |      |     |    |     | 面積   | 權利範圍      |
|----|------|------|-----|----|-----|------|-----------|
|    | 縣市   | 鄉鎮市區 | 段   | 小段 | 地號  | 平方公尺 |           |
| 1  | 臺北市  | 信義區  | 逸仙段 | 二  | 142 | 134  | 312/20000 |
| 2  | 臺北市  | 信義區  | 逸仙段 | 二  | 562 | 826  | 312/20000 |
| 3  | 臺北市  | 信義區  | 逸仙段 | 二  | 563 | 272  | 312/20000 |

(二)建物：

| 編號                                                                 | 建號                         | 基地坐落                                  | 建物門牌                                        | 主要用途/<br>建築式樣/<br>房屋層數  | 建物面積（平方公尺）      |                  | 權利範圍 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------|
|                                                                    |                            |                                       |                                             |                         | 樓層/<br>面積合計     | 附屬建物/<br>面積      |      |
| 1                                                                  | 臺北市○○區<br>○○段○○段<br>0000○號 | 臺北市○○區<br>○○段○○段<br>000○000○00<br>0地號 | 臺北市○○區<br>○○○路0段00<br>0號10樓之2               | 集合住宅/<br>鋼筋混凝土<br>造/14層 | 10層/<br>93.57   | 陽台9.97<br>雨遮5.00 | 全部   |
| 共有部分：逸仙段二小段3359建號（權利範圍：427/100000）<br>逸仙段二小段3360建號（權利範圍：168/10000） |                            |                                       |                                             |                         |                 |                  |      |
| 2                                                                  | 臺北市○○區<br>○○段○○段<br>0000○號 | 臺北市○○區<br>○○段○○段<br>000○000○00<br>0地號 | 臺北市○○區<br>○○○路0段00<br>0號地下2層<br>（停車位編號：016） | 停車空間/<br>鋼筋混凝土<br>造/14層 | 地下2層/<br>277.31 | -                | 1/20 |
| 共有部分：逸仙段二小段3359建號（權利範圍：10000/000000）                               |                            |                                       |                                             |                         |                 |                  |      |

附表二：

| 共有人          | 應有部分比例 |
|--------------|--------|
| 紅典建設開發股份有限公司 | 1/2    |
| 允鵬建設股份有限公司   | 1/2    |

