

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第371號

原告 林雅珍
訴訟代理人 林懿君律師
被告 王榮杰
邱裕鉉

訴訟代理人 賴素蘭
被告 邱江寶蓮
邱奕棟
邱奕仁

邱秀慧
劉林美紅
劉文智

兼 上二人
訴訟代理人 劉熔棋

星一租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

被告 邱全美
被告 陳蔡素珍
陳建銘

兼 上二人
訴訟代理人 陳建揚

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應各予變價分割，所得價金由兩造依各筆不動產如附表二「應有部分」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用比例」欄所示比例負擔。

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（下稱系爭不動產）坐落於臺北市松山區，位於本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、查兩造就系爭不動產之分割，業經本院行調解程序而調解不成立，有本院臺北簡易庭110年度北司補字第2766號調解不成立函在卷可稽（見本院卷一第9頁），兩造間既不能就分割方式達成協議，共有人之一方自得訴請法院裁判分割，則本件原告起訴請求分割系爭不動產，程序自屬合法。

三、本件被告邱江寶蓮、邱奕棟、邱奕仁、邱秀慧、劉林美紅、劉熔棋、星一租賃股份有限公司（下稱星一公司）、邱全美、劉文智均經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於民國110年5月30日以買賣取得系爭不動產如附表二所示之應有部分，被告就系爭不動產之應有部分亦如附表二所示，是兩造為系爭不動產之共有人。兩造間就系爭不動產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，惟兩造就系爭不動產之分割方法迄今無法達成分割

協議，故訴請本件裁判分割共有物。本件因共有人眾多，且共有範圍均不相同，倘以原物分割，將使各共有人得使用之範圍顯然過小，將有損系爭不動產之實用性及完整性，且兩造就系爭不動產間並無各自獨立之門戶出入，亦將造成日後使用上之困難及不便，無法發揮系爭不動產經濟上之利用價值，顯有原物分割之困難，是系爭不動產應以變價分割為分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有之系爭不動產准予變價分割，所得價金由兩造按附表二比例分配。

二、被告部分：

(一)被告王榮杰、劉林美紅、劉熔棋、劉文智到庭陳述意見略以：如其他共有人均同意變價分割，伊亦同意變價分割。

(二)被告邱裕鉉陳述意見略以：同意變價分割，但希望能由被告提出幾間估價公司，就系爭不動產進行估價。

(三)被告邱奕棟到庭陳述意見：因為伊只是其中一個共有人，可能要跟其他共有人討論看看，原則上應該也是用變價分割的方式。

(四)陳蔡素珍、陳建銘之共同訴訟代理人即被告陳建揚到庭陳述意見：系爭不動產伊等的部分只有地下一樓，因為共有人眾多，要實體分割確實有困難，但伊認為原告在取得系爭不動產所有權時，可能有些瑕疵，因為前手賣給原告時伊等並沒有收到任何通知，另外原告購買系爭不動產時，就知道系爭不動產有多數共有人的關係，買了之後再主張分割，伊等覺得很奇怪。但如果真的要分割的話，應該也是考慮用變價分割的方式。

(五)被告邱江寶蓮、邱奕仁、邱秀慧、星一公司、邱全美均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，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。原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分比例如附表二所示，各共有人間並未訂立不分割特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造無法達成協議分割等情，業據其提出土地登記第三類謄本在卷可稽（見本院110年度北司補字第2766號卷第17頁至第30頁），並經本院依職權調閱系爭不動產之土地建物查詢資料、臺北市松山地政事務所111年5月19日北市松地籍字第1117009037號函附系爭不動產相關異動清冊資料、111年8月10日北市松地籍字第1117014420號函附兩造就系爭不動產坐落土地之建物第一類謄本等資料在卷可佐（見限閱卷、本院卷一第181頁至第247頁、第361頁至第562頁），堪信原告之主張為真。又原告就系爭不動產請求依附表二所示比例分割，亦無違反相關法令規定之情，亦有臺北市松山地政事務所111年11月21日北市松地登字第1117017041號函在卷可參（見本院卷二第115頁至第116頁），兩造未能就分割方法達成協議等情，亦有本院調解不成立函文在卷可佐（見本院卷一第9頁），依首揭規定，原告請求依附表二所示方式分割系爭不動產，即無不合，應予准許。

（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：

- 1、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
- 2、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數

01 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
02 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1至6
03 項定有明文。再按共有人因共有物分割之方法不能協議決
04 定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條
05 命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；定共有物分
06 割之方法，可由法院自由裁量，但以其方法適當者為限，應
07 斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
08 值、經濟效用等，符合公平經濟原則（最高法院49年度台上
09 字第2569號、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。本院
10 審酌系爭不動產共有人數眾多，如進一步割裂得獨立使用之
11 面積，實不利於日常生活使用及經濟利用價值，且日後任一
12 共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完
13 成交易，足見若採原物分割方式將損及系爭不動產之完整
14 性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。是
15 以，本院在斟酌系爭不動產之型態及使用情形、兩造之利益
16 等一切情狀後，認系爭不動產之分割方法，以變賣共有物後
17 將價金按附表二「應有部分」欄所示比例分配之方式較為適
18 當。且採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟價
19 值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取拍
20 賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢
21 驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實
22 性，且必得標之人繳足價款始將系爭不動產所有權移轉，適
23 可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物
24 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
25 權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第
26 7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感
27 情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資
28 力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單
29 獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共有人而言，皆
30 屬有利。綜此，經審酌系爭不動產之狀況、兩造之利益等一
31 切情形後，本院認系爭不動產應分別變價分割，所得價金依

附表二「應有部分」欄所示比例分配為適當。

(三)至陳建揚抗辯當初原告取得系爭不動產時可能有瑕疵，因為伊未收到通知等語。惟按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1固有明文，然土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如土地法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故如共有人將其共有土地之應有部分出賣於第三人，並已為所有權移轉登記完畢，他共有人不能以其優先購買權對抗該第三人。是以，即使共有人未通知其他共有人即單獨出賣應有部分，亦僅生應否負擔損害賠償責任之問題，對於出賣之效力，尚無影響。準此，縱令原告之前手出售系爭不動產地應有部分予原告時，未依土地法之規定詢問其他共有人是否願以同一價格共同或單獨優先承購，僅生原告之前手應否負擔損害賠償責任之問題，對於原告與其前手間之買賣契約並無影響，原告仍為系爭土地之共有人。是陳建揚抗辯原告取得系爭不動產之所有權有瑕疵等語，難認可採。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求就兩造共有之系爭不動產裁判分割，於法並無不合，本院審酌系爭不動產之使用現狀、共有人之意願並兼顧兩造利益，認以將附表一所示不動產分別變價分割，所得價金依附表二「應有部分」欄所示比例分配，應為可採。

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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因

本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造按附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 112 年 1 月 13 日
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 112 年 1 月 13 日
書記官 黃玲瑄

附表一：						
土地標示：						
土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號		
臺北市	松山區	寶清段	二	331	1114	50000分之11387
建物標示：						
建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍
				層 次 面 積	附 屬 建 物 用 途 及 面 積	
1414	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 0 段 0 號	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ 段 0 0 0 地 號	鋼 筋 混 凝 土 造 18 層 樓	總面積：213.80 1層：164.10 騎樓：49.70	平台：30.74	全部
	備 註	共有建物部分： 臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ 段 0 0 0 0 ○ 號，面積3,482.24平方公尺，權利範圍100000分之442。				
1415	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 0 段 0 號 2 樓	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ 段 0 0 0 地 號	鋼 筋 混 凝 土 造 18 層 樓	總面積：96.62 2層：96.62		全部

(續上頁)

01

	備註	共有建物部分： 臺北市○○區○○段○○段0000○號，面積3,482.24平方公尺，權利範圍100000分之879。				
1416	臺北市○○區○○路0段0號2樓之1	臺北市○○區○○段○○段000地號	鋼筋混凝土造 18層樓	總面積：149.06 2層：149.06	陽台：34.34	全部
	備註	共有建物部分： 臺北市○○區○○段○○段0000○號，面積3,482.24平方公尺，權利範圍100000分之1855。				
1425	臺北市○○區○○路0段0號地下一層	臺北市○○區○○段○○段000地號	鋼筋混凝土造 18層樓	總面積：720.74 地下1層：720.74		全部
	備註	共有建物部分： 臺北市○○區○○段○○段0000○號，面積3,482.24平方公尺，權利範圍100000分之7888。				