臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3973號

原　　告　劉貞秀
訴訟代理人　姚昭秀律師
被　　告　陳振興
000000000000000000
　　陳美珠
　　林建成
　　胡曼琳

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地及其上建物應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示之建物應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之建物應有部分比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

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之不動產為信義區福德段二小段772地號土地(權利範圍各為劉貞秀1/300、陳振興1/30、陳美珠1/30、林建成1/300、胡曼琳8/300)，及其上同地段第1808建號建物(權利範圍各為劉貞秀1/30、陳振興1/3、陳美珠1/3、林建成1/30、胡曼琳8/30，門牌號碼：台北市○○區○○街00巷0號1樓，下稱系爭不動產)，係位於本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追

加。民事訴訟法第256條亦有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第一項為「兩造共有如附表一所示之土地及其上建物應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配」(111年度北司補字第2340號卷第7頁)，惟其中就被告陳美珠對台北市○○區○○段○○段000地號土地之權利範圍(土地持分)記載為「4/30」，嗣於民國111年12月13日言詞辯論期日更正為「1/30」(本院卷第97頁)，核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係基於共有關係所生之請求，且權利範圍(土地持分)之變更亦僅屬更正事實上之陳述，並非訴之變更，先予敘明。

三、本件被告陳美珠、林建成、胡曼琳經合法通知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。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：原告與被告陳振興、陳美珠、林建成、胡曼琳共有系爭不動產，而系爭不動產並無不能分割之情形，且各共有人間亦未有以契約明定不分割之期限，為此依民法第823條第1項規定請求分割，又系爭不動產係屬區分所有建築物，僅有一出入門戶，內部並無可完全分隔成兩部分之樓地板或牆壁，倘原物分割將損其價值及經濟效用，而為保持系爭不動產之完整性，以及最有利系爭不動產之利用與經濟價值，以變價分割方式可保系爭不動產之完整，且將來執行法院拍賣時，兩造均有依相同條件優先承買之權，透過鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格之執行程序，由應買人競相出價，可得公平之價格賣出，對於未能買得系爭不動產之共有人，亦可獲得分配合理之金錢，自符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方法，因此本件分割方法若以原物分配予各共有人顯有困難，故本件應以變價分配為妥。為此聲明：兩造共有如附表一所示之土地及其上建物應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

二、被告答辯部分：

㈠被告陳美珠未於言詞辯論期日到場陳述，惟據其提出書狀答辯略以：原告劉貞秀主張共有物應為變價分割，被告陳美珠原則上同意。

㈡被告胡曼琳未於最後言詞辯論期日到場陳述，惟據其於111年11月23日言詞辯論期日到庭陳述「同意原告主張，請求裁判分割」。

㈢被告陳振興於111年12月13日言詞辯論期日到庭陳述：「同意賣房子分錢」、「房屋無增建及變更，同意依照權狀部分變賣」。

㈣被告林建成未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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，命為裁判分割，民法第823條及第824條第1項、第2項前段定有明文。次按不動產共有人間因共有物之分割發生爭執者，為民事訴訟法第403條第1項第3款所定強制調解事件，於起訴前，應經法院調解。本件原告主張雙方共有系爭房地，就系爭不動產土地權利範圍各為劉貞秀1/300、陳振興1/30、陳美珠1/30、林建成1/300、胡曼琳8/300；建物權利範圍各為劉貞秀1/30、陳振興1/3、陳美珠1/3、林建成1/30、胡曼琳8/30，並無因物之使用目的不能分割或契約約定不能分割之情事，且復經本院依民事訴訟法第403條第1項第3款行強制調解程序而調解不成立在案，有本院台北簡易庭111年度北司補字第2340號卷宗可稽，應認原告於起訴前已與被告等商討協議分割事宜，兩造仍不能協議決定分割方法，系爭不動產既為兩造共有，而被告陳振興、陳美珠、胡曼琳亦陳述願就系爭不動產為分割，惟無法達成分割協議，足認兩造就分割方法不能協議決定，則原告

依民法823條、第824條第2項訴請分割，並無不合。

㈡次按分割共有物，究以原物分割或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之(最高法院84年度台上字第1756號判決意旨)。本件系爭不動產為五層樓建築之一樓，僅有一獨立出入門戶，內部並無可完全分隔成部分之樓地板或牆壁，且系爭不動產面積合計僅有71.27平方公尺，若以依各共有人應有部分比例原物分割，則可能造成共有人中一人僅獲得2.375平方公尺之結果，卻又必須另外建築分隔牆面及出入口，將破壞系爭不動產之完整性，亦導致各共有人必須另外建築分隔牆面及出入口，有害系爭不動產之利用與經濟價值，本院認為若以變價拍賣之方式，由雙方以及公眾有意願之人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭房地之市場價值極大化，一方面使本件雙方都有機會參加競標而取得系爭房地，被告更得於程序中主張優先購買權，而未能取得系爭房地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡雙方之權利義務，故以變價拍賣之方式使市場價值極大化，使雙方均能受益，應屬較為適當之分割方法，是本院在斟酌上述系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益意願等一切情狀後，認為系爭不動產之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之所有權應有部分比例之方式分配於各共有人之方式較為適當。

三、綜上所述，原告基於所有權分別共有之法律關係，依民法第823、824條規定，起訴請求分割兩造共有之系爭不動產，為有理由，應准予分割，至其分割方法則應以變價分割之方式為宜，亦即變賣系爭不動產後所得價金由兩造按附表二所示之建物應有部分比例分配，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、聲請調查之證據及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影

01 　　響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。
02 六、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有
03 　　人均蒙其利，由一方當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量
04 　　情形，依民事訴訟法第80條之1之規定，命原告及被告依建
05 　　物應有部分各自負擔，並判決如主文第二項所示。
06 中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　10　　日
07 　　民事第一庭　　法　官　蘇嘉豐
08 以上正本係照原本作成。
09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
11 中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　10　　日
12 　　書記官　陳靜
13 附表一
14

門牌	台北市○○區○○街00巷0號1樓
總面積	75.38平方公尺(含附屬建物平台4.11平方公尺)
權利範圍	1/1
建號	台北市○○區○○段○○段000000000號
地號	台北市○○區○○段○○段000000000號(權利範圍共計3/30)

15 附表二
16

姓名	土地應有部分	建物應有部分
劉貞秀	1/300	1/30
陳振興	1/30	1/3
陳美珠	1/30	1/3
林建成	1/300	1/30
胡曼琳	8/300	8/30