# 臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2334號

原　　告　郭大鈞
訴訟代理人　林子皓
被　　告　陳漢鎮
000000000000000000
　　李連春
　　林寶蓮
000000000000000000
上　二　人
訴訟代理人　黃勝和律師
被　　告　郭爾荃
訴訟代理人　郭興華

上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國112年11月29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應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示分配比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之分配比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告陳漢鎮經合法通知，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。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有如附表一所示臺北市○○區○○段○○段0000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號，下稱系爭建物）及所坐落臺北市○○區○○段000地號（下稱524地號土地）應有部分土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地，權利範圍見附表一「各共有人權利範圍」欄所示）。系爭房地並無因物之使用目的不能分

割，兩造間亦無約定不分割之期限，惟兩造因無法就分割方法達成協議，爰依民法第823條第1項規定、第824條第2項，請求以變價方式分割系爭房地，系爭房地變賣所得價金，應按各建號及地號之應有部分比例分配。並聲明：准將兩造共有之系爭房地予以變賣，所得價金兩造按應有部分比例分配。

二、被告部分：

㈠被告李連春、林寶蓮則以：

1.分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，須共有人全體始得為之，本件原告主張對524地號土地為變價分割，經查524地號土地共有人除兩造外，尚其他土地共有人，則被告未將其他土地共有人列為共同被告，當事人顯不適格。

2.訴外人黃博智於民國82年間發起建廟活動，並捐獻新臺幣（下同）1,280萬元購買系爭房地，經武昌市場全體攤商共再捐獻460餘萬元成立建廟基金，於82年12月21日新廟落成安座，命名「台北市武昌聖母會」（下稱武昌聖母會）。嗣黃博智於86年間因個人財務危機，波及武昌聖母會之產權，導致廟產即系爭房地被拍賣，經武昌聖母會主任委員即被告陳漢鎮向訴外人陳進發借款250萬元，陳漢鎮、呂久兆、蔡明忠、李連春再各借100萬元，合計以共650萬元買回系爭房地，並於95年間全部清償完畢。自此，系爭房地已歸屬武昌聖母會所有，惟暫登記系爭建物權利範圍各1/4及系爭土地權利範圍各1/16於陳漢鎮、呂久兆、葉明忠、李連春名下，待日後適當時機再過戶歸還武昌聖母會。然訴外人葉明忠、呂久兆於數年前死亡，系爭房地登記於訴外人葉明忠之權利範圍由其妻子即被告林寶蓮繼承，登記於訴外人呂久兆之權利範圍由其兒子即訴外人呂鋒毅繼承，故系爭建物之權利範圍各1/4及系爭土地之權利範圍各1/16，仍繼續借名登記於被告林寶蓮、呂鋒毅名下。

3.武昌聖母會於收到起訴狀後始知呂鋒毅將所繼承系爭房地之權利範圍出售予原告及被告郭爾荃，並於111年11月30日辦

理所有權移轉登記，呂鋒毅顯然違反借名登記之約定，其行為係屬無權處分，武昌聖母會於知悉上情後，已拒絕承認該無權處分之意思表示，該處分行為係屬無效。則原告所取得之系爭房地應有部分既係來自無權處分，原告之請求顯無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告郭爾荃：同意變價分割系爭房地等語（本院卷第150頁、第240頁）。

㈢被告陳漢鎮經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（本院卷第241頁，依判決格式修正文句內容）：

㈠系爭房地（土地應有部分為1/4）登記為原告郭大鈞、被告郭爾荃、陳漢鎮、李連春、林寶蓮所共有。原告郭大鈞與被告郭爾荃為叔姪，各共有人應有部分如附表一所示（北補字卷第13頁）。

㈡系爭建物現為武昌聖母會所使用中，武昌聖母會於103年3月31日完成法人登記，以103年法登社字第40號核准登記在案（本院卷第27頁）。

四、得心證之理由：

㈠按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或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。再共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依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，系爭土地除兩造外，固尚有其他共有人，惟揆諸前揭說明，原告本應請求與系爭建物

配賦之系爭土地應有部分合併分割，而不得單獨就其中之一請求分割，則原告以系爭建物及對應之系爭土地應有部分其他全體共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以系爭土地之其他全體共有人為被告，是被告李連春、林寶蓮抗辯本件訴訟未以系爭土地全體共有人為共同被告，而有當事人不適格云云，難認可採。

㈡按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，得隨時請求分割共有物，而分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配，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，或兼採原物分配及變價分配，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，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之利益等，本其自由裁量權為公平合理之分配，最高法院93年度台上字第1797號裁判可資參照。經查，系爭房地為兩造所共有，兩造之應有部分各如附表一所示乙情，有建物登記第三類謄本、土地登記第三類謄本在卷足參（見北補字卷第15頁至第21頁），亦為兩造所不爭執。而兩造前調解未果，足見兩造顯不能就分割達成協議。兩造既為系爭房地之共有人，且無法就分割達成協議，系爭不動產依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，則揆諸前揭規定，原告訴請裁判分割系爭不動產，核屬有據。

㈢被告李連春、林寶蓮固辯稱系爭房地為武昌聖母會所有，僅係借名登記在被告陳漢鎮、李連春及訴外人呂久兆、葉明忠名下，故訴外人呂鋒毅繼承訴外人呂久兆系爭房地權利範圍後，處分系爭房地之權利範圍屬無權處分云云。惟按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張為系爭房地之共有人，業據提出登記謄本可查（北補字卷第15至22頁數）。至被告李連春、林寶蓮固提出記載武昌聖母會沿革記載之之農民曆、

支出傳票、臺北市稅捐稽徵處107至110年地價稅課稅土地清單、107至111年地價稅繳款書、110年房屋稅繳款書、交易往來之銀行存摺為證(見本院卷第29頁至第30頁、第41頁至第73頁、205至216頁)，惟前開文書僅能證明武昌聖母會有繳納房屋稅、地價稅、水、電、瓦斯、電話等費用，實無法證明系爭房地係武昌聖母會借名登記於被告陳漢鎮、李連春及呂久兆、葉明忠名下，是被告辯稱呂久兆之繼承人呂鋒毅出售系爭房土地，係屬無權處分，嗣被告拒絕承認該無權處分行為之意思表示，則該處分行為係屬無效，應無足採。

㈣再按分割共有物雖以原物分割為原則，惟究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年度上字第1792號判決、105年度台上字第2056號判決意旨參照）。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，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年度臺上字第223號判決要旨參照）。而共有物之分割，無論原物分割或變價分割，均應按應有部分之比例分配於各共有人，以謀分割方法之公平均衡。參照系爭房地之土地及建物登記謄本（北補字卷第15頁），可知系爭建物為區分所有建物，登記專用部分一層含平台之面積為80.61平方公尺(計算式：69.33+11.28=80.61)，系爭建物之主要建材為鋼筋混凝土造，總樓層數為4層，是依系爭建物之態樣，倘以原物分割，如單獨將建物內房間、衛浴廁所、平台劃分為特定共有人使用，其他人對於系爭房地之使用收益權能將大幅減損；況各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，不僅減少各共有

人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值。準此，系爭房地並不適於原物分割，至為明確。

㈤而原告主張採行變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較為有利，且日後是否交由法院拍賣，僅為執行方式之一，如兩造得以合意協調交付他人出售，亦無不可。又兩造如認有購買系爭房地全部之必要，亦可於後續變價拍賣之程序中，行使土地法第34條之1之優先承買權承購之。基上，本院審酌系爭房地為住宅型態之區分所有建物及使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭房地之分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配，較為妥適。綜上，本院審酌兩造之意見，並考量系爭房地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等一切情形，認系爭房地之分割方法應以變價分割之方式較為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭房地，為有理由，而系爭房地之分割方式，應以變價分割即變賣系爭房地，將所得價金由兩造按附表二所示之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。至被告李連春、林寶蓮聲請當事人訊問（本院卷第25、261頁），亦核與本案之認定不生影響，即無調查之必要，併予敘明。

五、又因共有物分割涉訟，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭房地雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造負擔，始符公平，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，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　　12　　月　　22　　日

民事第九庭　法　官　林怡君

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　　12　　月　　22　　日

書記官　林昀潔

附表一：系爭房地附表

| 建物建號 | 門牌 | 面積（平方公尺） | 共有權利範圍 | 各共有人權利範圍 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 臺北市○○區○○段○○段0000○號 | 臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號 | 一層：69.33<br>平台：11.28 | 全 | 郭大鈞 | 40分之1 |
| | | | | 郭爾荃 | 40分之9 |
| | | | | 陳漢鎮 | 4分之1 |
| | | | | 李連春 | 4分之1 |
| | | | | 林寶蓮 | 4分之1 |

| 土地地號 | 面積（平方公尺） | 共有權利範圍 | 各共有人權利範圍 | |
|---|---|---|---|---|
| 臺北市○○區○○段○○段000地號 | 108 | 4分之1 | 郭大鈞 | 160分之1 |
| | | | 郭爾荃 | 160分之9 |
| | | | 陳漢鎮 | 16分之1 |
| | | | 李連春 | 16分之1 |
| | | | 林寶蓮 | 16分之1 |

附表二：系爭房地變賣價金分配及訴訟費用分攤之比例

| 共有人 | 分配比例 |
| --- | --- |
| 郭大鈞 | 40分之1 |
| 郭爾荃 | 40分之9 |
| 陳漢鎮 | 4分之1 |
| 李連春 | 4分之1 |
| 林寶蓮 | 4分之1 |