

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3894號

原告 周財民

被告 郭靜芬

吳政翰

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月30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，所得價金由兩造就土地、建物部分各按其應有部分比例分別分配價金。

訴訟費用由兩造依建物應有部分比例各自負擔。

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不動產為台北市○○區○○○○段000地號及其上同地段第736、737建號建物(即門牌號碼台北市○○區○○○路000巷0號、台北市○○區○○○路000巷0號2樓，下稱系爭不動產)係位於本院轄區，是以本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，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：

(一)兩造分別於不同時間因繼承或買賣為原因取得系爭不動產所有權，而就建物部分，原告應有部分權利範圍為12分之1、被告郭靜芬6分之1，被告吳政翰12分之9，但是就土地部分，原告應有部分權利範圍400分之1，被告吳政翰400分之9

01 9，有土地及建物登記謄本可憑。

02 (二)兩造就本件系爭不動產各自持有應有部分相差甚鉅，且被告
03 郭靜芬就土地部分並無應有部分，因考量上情及持分人數、
04 原物分割意願等問題後，實難就共有物逕為原物分割，且易
05 生日後買賣移轉之糾紛，故請求以變價分割方式分割系爭不
06 動產，並依兩造應有部分比例分配變價所得價金。

07 (三)並聲明：兩造共有如附表一所示之土地、建物予以變價分
08 割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳
10 述。

11 三、經查：

12 (一)原告主張上開事實，業據其提出土地及建物登記第一類謄
13 本、台北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書等文件為證(112年度
14 北司補字第2673號卷第15-41頁)，又被告已於相當時期受合
15 法通知，而不於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯
16 供本院斟酌，自堪信原告主張之事實為真實。

17 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
18 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。共有物之分
19 割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，
20 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
21 得因任何共有人之請求，命為裁判分割，民法第823條及第8
22 24條第1項、第2項前段定有明文。查本件原告主張雙方共有
23 系爭不動產請求為分割之事實，而就建物部分，原告應有部分
24 權利範圍為12分之1、被告郭靜芬6分之1，被告吳政翰12
25 分之9，但是就土地部分，原告應有部分權利範圍400分之
26 1，被告吳政翰400分之99，並無因物之使用目的不能分割或
27 契約約定不能分割之情事，且經依民事訴訟法第403條第1項
28 第3款強制調解而調解不成立在案，有本院台北簡易庭112年
29 度北司補字第2673號卷宗可稽，應認原告於起訴前已與被告
30 等商討協議分割事宜，兩造仍不能協議決定分割方法，系爭
31 不動產既為兩造共有，惟無法達成分割協議，足認兩造就分

01 割方法不能協議決定，則原告依民法823條、第824條第2項
02 訴請分割，並無不合。

03 (三)其次，就系爭土地分割方法部分：

04 (1)次按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
05 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
06 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
07 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
08 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
09 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
10 賣，以價金分配於各共有人。民法第824條第2項第1、2款分
11 別定有明文。而分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物
12 分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
13 束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及
14 全體共有人之利益等公平決定之(最高法院84年度台上字第1
15 756號)。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，
16 但原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
17 有人，亦為民法第824條第2項第2款定有明文。所謂原物分
18 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
19 有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不
20 能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用(最
21 高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號)。

22 (2)依土地及建物登記謄本記載，原告及被告吳政翰係於111年1
23 0月5日購買系爭不動產，並於111年10月20日登記，被告郭
24 靜芬則係於70年5月31日因繼承取得系爭不動產所有權，並
25 於88年2月10日登記，有上開土地及建物登記第一類謄本在
26 卷可按(112年度北司補字第2673號卷第15-37頁)，而被告郭
27 靜芬並未就分割方法為任何陳述，且其已於87年12月2日即
28 已出境，迄今仍未返回國內，復經戶政機關逕為遷出登記，
29 有戶役政資訊網站查詢、入出境資訊查詢在卷可按，再考量
30 被告郭靜芬僅有建物之應有部分，而並未持有土地應有部
31 分，因此，以促進物之最大有效利用、經濟性、合理性、公

01 平性等原則，自無從將系爭不動產原物分配予被告郭靜芬，
02 可以確定。系爭不動產係於62年6月13日建築完成，而原告
03 及被告吳政翰係於111年10月5日始購買系爭不動產，足見原
04 告及被告吳政翰就系爭不動產並無深厚情感及生活尚有難以
05 分割之依存關係，亦無從將系爭不動產原物分配予原告及被
06 告吳政翰，亦可確定。

07 (3)且系爭不動產位於台北市中山區條通商圈，鄰近康是美門
08 市、全聯便利商店、老爺會館台北林森店、華泰王子大飯店
09 店、天閣酒店、柯達大飯店台北林森店等，附近亦有林森公
10 園以及市民大道高架道路，生活及交通機能完善，因此，本
11 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
12 競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平
13 競價之結果，將使系爭房地之市場價值極大化，一方面使本
14 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
15 中主張優先購買權，而未能取得系爭房地之一方，亦能以競
16 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
17 能平衡雙方之權利義務，採取以變價拍賣之方式使市場價值
18 極大化，使雙方均能受益，是以，本院在斟酌上述系爭不動
19 產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情狀
20 後，認為系爭不動產之分割方法，應以變賣共有物後以價金
21 按兩造就土地、建物之所有權應有部分比例之方式分配於各
22 共有人之方式較為適當，亦可確定。

23 四、綜上所述，原告基於所有權分別共有之法律關係，依民法第
24 823、824條規定，起訴請求分割兩造共有之系爭不動產，為
25 有理由，應准予分割，至其分割方法則應以變價分割之方式
26 為宜，亦即變賣系爭不動產後所得價金由原告、被告各按其
27 土地、建物之應有部分比例分配，爰判決如主文第一項所
28 示。

29 五、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有
30 人均蒙其利，由一方當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量
31 情形，依民事訴訟法第80條之1之規定，命兩造依建物應有

01 部分比例各自負擔，並判決如主文第二項所示。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

03 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

04 以上正本係照原本作成

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

08 書記官 陳靜