

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第662號

原告 陳香津

訴訟代理人 李志澄律師

複代理人 林國明律師

被告 王麗芳

余佩玲

隆蔚有限公司（原名：隆蔚投資有限公司）

上一人

法定代理人 莊子華

訴訟代理人 楊意平

被告 游達村

兼上一人

訴訟代理人 游達隆

被告 游哲勳

兼上一人

訴訟代理人 游達祥

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示比例分配。

二、兩造共有如附表二所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

三、兩造共有如附表三所示之不動產應予變價分割，所得價金由

兩造按附表三所示比例分配。

四、訴訟費用（減縮部分除外）由兩造按附表四所示比例負擔。
事實及理由

壹、程序部分

一、被告王麗芳經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明請求分割兩造所共有坐落於臺北市松山區敦化段一小段740、740-1、740-2、740-3、740-4地號土地及其上同小段243、244、1002、1003建號建物（見北司補卷第7頁），嗣於民國113年1月31日具狀撤回1003建號建物部分（見本院卷一第157至159頁），核原告所為本件訴之變更，為縮減應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造共有如附表一、二、三所示坐落於臺北市松山區敦化段一小段740、740-1、740-2、740-3、740-4地號土地及其上同小段243、244、1002建號建物（下合稱系爭不動產），因各個建物依法不得與其基地所有權分離而移轉，且兩造間就系爭不動產亦無不能分割之約定，原告爰分別就各個建物及其基地部分，請求變價分割，而所得價金按兩造應有部分比例分配。並聲明：(一)兩造所共有如附表一之土地及建物、請求准予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示權利範圍比例分配；(二)兩造所共有如附表二之土地及建物、請求准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示權利範圍比例分配；(三)兩造所共有如附表三之土地及建物、請求准予變價分割，所得價金由兩造依附表三所示權利範圍比例分配。

二、被告答辯：

01 (一)游達隆、游達祥、游達村、游哲勳、余佩玲：同意變價分割
02 等語。

03 (二)隆蔚有限公司（下稱隆蔚公司）：系爭不動產乃各共有人間
04 合資投資收益之不動產，不希望因分割行為致損害眾人之長
05 期收益，故希望維持共有關係，如果一定要分割，同意變價
06 分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 (三)王麗芳則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
08 陳述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
13 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
14 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
15 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
16 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
17 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
18 賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之
19 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民
20 法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第4項分別定有明
21 文。

22 (二)經查，系爭不動產為兩造所共有，系爭不動產無因物之使用
23 目的而不能分割之情事，兩造間並未訂有不分割之協議，亦
24 無法協議分割等情，有系爭不動產之土地、建物登記謄本、
25 地籍圖、臺北市松山地政事務所112年8月1日、112年11月24
26 日函在卷可稽（見北司補卷第23至69頁、本院卷一第45至46
27 頁、第85至120頁、第179至289頁），且為兩造所不爭執
28 （見本院卷一第146頁），是原告起訴請求裁判分割系爭不
29 動產土地，即屬有據，應予准許。兩造雖針對系爭不動產有
30 出租他人為使用收益之合作關係，有房屋租賃契約書在卷可
31 佐（見本院卷二第37至90頁），然此為共有物之管理行為，

兩造對於系爭不動產並無約定不得分割，是隆蔚公司抗辯應優先依照合作關係為使用收益，尚非可採。又兩造所共有之系爭不動產，各個建物及其基地之權利範圍，分別為附表一、二、三所示，其中王麗芳就附表二所示臺北市○○區○○段○○段000○號建物所坐落土地之權利範圍應各為10000分之112，就附表三所示同小段1002建號建物所坐落土地之權利範圍應各為10000分之33，此有土地登記謄本及王麗芳土地取得情形表在卷可佐（見北司補卷第23頁、本院卷一第115頁），原告此部分應有誤載，爰更正如附表所示，併此敘明。

(三)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。又按共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查，原告所提分割方案為變價分割，多數被告亦同意變價分割，參以系爭不動產共有人達8人，如採取原物分割方式，難以使各共有人有效利用土地，徒增法律關係之複雜化，減損共有物之經濟價值，而變賣共有物在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，亦較為有利。又共有人如欲取得系爭不動產所有權，其於變價分割之執行程序中，亦可依民法第824條第7項規定，行使優先承買權，以維持共有物經濟效益，並兼顧其對共有物之特殊感情。本院審酌系爭不動產之現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他不動產持分等一切情事，認本件應以變價分割之方式，將變價所得按如附表一、二、三所示比例分配價金為適當。依上說明，原告請求將兩造共有之系爭不動產予以變賣，並分配變賣所得之價金，為有理由，應予准許。

01 (四)因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
02 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
03 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查
04 本件分割共有物之訴，係兩造之必要共同訴訟，原、被告之
05 間本可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因
06 訴訟性質所不得不然，乃為伸張或防衛其權利所必要，是本
07 院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造
08 各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之
09 負擔如主文第4項所示。

10 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
11 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
14 民事第七庭 法 官 許筑婷

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
19 書記官 林政彬