臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第961號

原　　告　吳立文
訴訟代理人　屠啟文律師
　　黃鈺書律師
被　　告　林貴美
　　吳立偉
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　鍾凱勳律師
複 代理 人　黃宏仁律師
被　　告　吳立雅
　　吳淳玉
法定代理人　林淑媚
共　　同
訴訟代理人　鍾凱勳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之建物、土地准予變價分割，所得價金依附表一所示價金分配比例欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，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條定有明文。本件原告起訴聲明：兩造共有如附表所示之建物、土地，准予現物分割。嗣於民國113年2月7日變更聲明為：兩造共有如附表所示之建物、土地，准予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配（見本院卷第219頁）。分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，原告縱有聲明，

訴訟標的仍為共有物之分割請求權，屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、被告吳淳玉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、實體部分：

一、原告主張：

（一）訴外人即被繼承人吳端倉於108年1月15日歿，遺有坐落臺北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號，下稱系爭建物）及其坐落之土地即臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下合稱系爭房地）。兩造為吳端倉之全體繼承人，並於108年10月23日辦理分割繼承登記。於111年11月4日被告吳立偉以買賣取得系爭房地應有部分88/1000，合先敘明。

（二）兩造共有系爭房地，而系爭房地無不能分割情事，兩造間亦無不分割之約定。系爭建物為一、二層之透天式建築，因系爭房地之型態、使用情形，及房屋、土地不得分開讓與及建築法規與不動產登記法令之故，以原物分配顯有困難，參酌系爭房地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等情形，應認系爭房地分割宜採取變價分割等情。

（三）爰依民法第823條第1項、第824條之規定提起本件訴訟，並聲明如主文第1項所示。

二、被告則以：

（一）被告林貴美、吳立偉部分：系爭建物占用鄰地甚多且有一半以上為違章建築，其鑑價價格高於市場價格，故拒絕購買原告持分，請法院依法分割等語。

（二）被告吳立雅、吳淳玉部分：系爭房地之鑑價價格未反應系爭建物有跨越鄰地，即占用臺北市○○區○○段○○段○000號、第180號、第187號地號土地情形，其鑑價過高，故無購買原告持分意願。另被告林貴美等人尚未找到買家，對於分割方案，無其他意見，請法院依法分割等語。

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；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：一、以原物分配於各共有人。但各共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人。二、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，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第4項分別定有明文。經查，系爭房地無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造間未訂有不分割之協議，亦無法協議分割等情，亦有土地、建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院第241頁至第247頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。是原告起訴請求裁判分割系爭房地，即屬有據，應予准許。

（二）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（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）；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，兩造所提分割方案均為變價分割。本件如採取原物分割方式，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，足見系爭房地不適於原物分割於各共有人之方法。而變賣共有物在自由市場

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，亦較為有利。又共有人如欲取得系爭房地所有權，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，以達繼續其投資規劃、維持共有物經濟效益，並兼顧其對共有物之特殊感情。本院審酌系爭房地之現狀、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房地予以變賣，並分配變賣所得之價金，為有理由，應予准許。

（三）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。查本件分割共有物之訴，係兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，乃為伸張或防衛其權利所必要，是本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔如附表二所示，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

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，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　9　　日

民事第三庭　法　官　陳裕涵

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　　113　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　李易融

附表一：

編號	項目	地號建號	面積	權利範圍	共有人	應有部分比例	價金分配比例
1	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號 （門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段000巷00號）	99.76 平方公尺	全部	吳立文	95/1000	95/1000
					林貴美	342/1000	342/1000
					吳立雅	190/1000	190/1000
					吳淳玉	285/1000	285/1000
					吳立偉	88/1000	88/1000
2	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	154 平方公尺	全部	吳立文	95/1000	95/1000
					林貴美	342/1000	342/1000
					吳立雅	190/1000	190/1000
					吳淳玉	285/1000	285/1000
					吳立偉	88/1000	88/1000

附表二：訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	訴訟費用負擔之比例
1	吳立文	95/1000
2	林貴美	342/1000
3	吳立雅	190/1000
4	吳淳玉	285/1000
5	吳立偉	88/1000