

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第164號

原告 林季筠

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

複代理人 邱翊森律師

被告 林千乃

訴訟代理人 王朝正律師

受通知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造依如附表二所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造依如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、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。查本件原告請求分割之如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）位在本院轄區，是本院就本件訴訟有管轄權。

二、原告原起訴聲明請求分割之標的未記載如附表一所示建物共有部分，嗣本於主張分割兩造共有物之同一基礎事實，將之追加為分割標的（見重訴卷第143至144頁），並經被告程序上同意（見重訴卷第229頁），核符民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款規定，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)兩造共有系爭不動產應有部分比例各如附表二所示，兩造間
03 並無不分割之協議，系爭不動產亦無不能分割之情事，且兩
04 造客觀上無法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條
05 請求變價分割等語。

06 (二)並聲明：如主文第一項所示。

07 二、被告辯以：

08 (一)因仍有親屬居住於系爭不動產中，被告願單獨取得系爭不動
09 產，並以新臺幣（下同）1,000萬元補償原告，不同意變價
10 分割等語。

11 (二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執
12 行。

13 三、本院判斷：

14 (一)原告得訴請分割：

15 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
18 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
19 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
20 配：□以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
21 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有
22 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
23 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
24 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
25 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，
26 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
27 持共有，民法第823條第1項、第824條第1至4項分別定有明
28 文。查兩造均表明並無不分割之協議（見重訴卷第145
29 頁），復查無事證可認系爭不動產有何依使用目的或法令限
30 制而不能分割之情事，揆諸前揭規定，原告自得訴請分割系
31 爭不動產。

01 (二)本件分割方法：

02 按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
03 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體
04 共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割
05 方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上
06 字第600判決意旨參照）。本院審酌系爭不動產係位於集合
07 式住宅大樓內之建物，如採原物分割，將有損建物之完整
08 性，無法發揮其經濟上之利用價值，兩造均受原物分配顯有
09 困難；又被告雖稱願以1,000萬元補償原告，由被告單獨取
10 得系爭不動產云云，惟兩造就金錢補償之金額仍有爭執，復
11 未據被告就所提補償金額及方式屬適當方案乙節提出其他事
12 證，再考量兩造已因系爭不動產無法達成分割協議而衍生本
13 件訴訟，為免再生金錢補償糾紛，亦不適宜採取此種分割方
14 式。又倘採行變價方式分割，可使系爭不動產之市場價值極
15 大化，令各共有人按其應有部分比例分配合理之價金。至被
16 告倘認有取得系爭不動產所有權之必要，仍得於變價分配之
17 執行程序中，依民法第824條第7項行使依相同條件優先承買
18 之權利，亦可兼顧其所主張對系爭不動產之特殊感情及需
19 求。是以，本件衡酌系爭不動產之型態、使用情形及兩造利
20 益等節後，認系爭不動產予以變價分割，所得價金按如附表
21 二所示比例分配，應屬適當。

22 四、結論：

23 原告請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌
24 上開所述情狀，認以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割
25 方法，爰判決如主文第一項所示。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌
27 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
28 明。

29 六、訴訟費用負擔：

30 分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
31 本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不

然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造依如附表二所示比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1規定，酌量訴訟費用負擔如主文第二項所示。

中華民國 113 年 9 月 18 日
民事第九庭 法官 梁夢迪

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 9 月 18 日
書記官 程省翰

附表一：

土地部分：

土 地					面 積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
臺北市	松山區	西松	二	569	3,423	235/50000

建物部分：

建物建號	基地坐落	建物門牌	建物主要建材及房屋層數	建物面積(平方公尺)	權利範圍
1499	臺北市○○區○○段○○段000地號	臺北市○○區○○路0段00號10樓	鋼筋混凝土造13層	十層：132.56 陽臺：10.75	全部
共有部分：臺北市○○區○○段○○段0000○號(權利範圍：萬分之47)					

附表二：

兩造	應有部分比例
原告	5分之2
被告	5分之3