

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3796號

原告 王海寧

王海格

何王秀清

共同

訴訟代理人 邱政義律師

被告 王中正

魏麗妃

上一人

訴訟代理人 楊文斯

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月22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及土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：被告王中正經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張略以：兩造為附表一所示不動產（編號2部分下稱系爭房屋，系爭房屋與編號1部分合稱系爭房地）之共有人，應有部分比例如附表二所示，兩造就系爭房地並無不得分割之約定，因兩造無法達成分割協議，系爭房地為區分所有建物，無法以原物分配予各共有人，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將系爭房地變價分割後，賣得價金依兩造應有部分比例分配之判決等語。並聲明：兩造共

01 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  
02 附表二所示之比例分配。

03 二、被告魏麗妃辯解略以：就兩造為系爭房地之共有人，應有部  
04 分比例如附表二所示，系爭房屋之型式為電梯華廈第6層，  
05 系爭房屋為鋼筋混凝土造，總樓層數為7層，住家用，房屋  
06 格局為三房，一廚房、一套衛浴廁所、前後陽台，對外一個  
07 獨立出入口，無車位，系爭房屋所屬大樓共用一個出入口，  
08 且就系爭房地變價分割沒有意見，費用應由原告負擔等語。

09 三、被告王中正未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲  
10 明或陳述。

11 四、得心證理由

12 (一)按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為  
13 限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各  
14 為若干，悉以土地登記簿登記者為準（最高法院67年台上字  
15 第3131號民事判決意旨參照）。而法院裁判分割共有物，性  
16 質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以處分權  
17 之存在為前提，而有處分權之共有人及其應有部分，即以土  
18 地及建物登記簿上所記載者為準，是法院應依土地登記簿上  
19 記載各共有人之應有部分裁判分割共有物。次按各共有人，  
20 除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用  
21 目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限。民法  
22 第823條第1項定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係  
23 指共有物繼續供他物之用，而為該物之利用所不可缺，或為  
24 一權利之行使所不可缺者而言（最高法院58年台上字第2431  
25 號判例意旨參照）。復按稱區分所有建築物者，謂數人區分  
26 一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就  
27 該建築物及其附屬物之共有部分共有之建築物。又專有部分  
28 與其所屬之共有部分及其基地之權利不得分離而為移轉或設  
29 定負擔。民法第799條第1項、第5項亦有明定。再按公寓大  
30 廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有權  
31 標的之專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分

01 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  
02 擔，公寓大廈管理條例第3條第3款及第4條第2項亦有明文。  
03 又按內政部（87）台內地字第8780559號函示：本部於86年1  
04 2月8日邀集法務部、省市政府地政處、財政廳、財政局及中  
05 華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會等有關單位研商  
06 獲致結論：「依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，…，故  
07 區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所  
08 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  
09 有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的」。

10 (二)經查，本件系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表二所  
11 示，而如附表一編號2所示系爭房屋為區分所有建物，又系  
12 爭房屋所坐落之基地如附表一編號1所示，且兩造對於系爭  
13 房地亦無不分割之約定，惟就分割方法迄無法獲得協議等  
14 情，為兩造所不爭執，並有系爭房地登記謄本在卷可稽，堪  
15 信為真實，是原告請求裁判分割系爭房地既無礙於該不動產  
16 使用目的，且兩造間亦無不能分割之約定，兩造復不能達成  
17 分割協議，依前開規定，原告請求法院就系爭房地為裁判分  
18 割，並無不合，應予准許。

19 (三)末按分割共有物雖以原物分割為原則，惟究以原物分割或變  
20 價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情  
21 形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，  
22 不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院29年渝上字第  
23 1792號民事判決、105年度台上字第2056號民事判決意旨參  
24 照）。經查，參照系爭房地登記謄本，可知系爭房屋為區分  
25 所有建物，建物之主要建材為鋼筋混凝土造，總樓層數為7  
26 層，住家用。系爭房屋為三房，一廚房、一套衛浴廁所、前  
27 後陽台，對外一個獨立出入口，無車位，系爭房屋所屬大樓  
28 共用一個出入口等情，亦據原告提出該屋內部照片及平面圖  
29 等件為證（見本院卷第185至195頁），復為兩造所不爭執，是  
30 依系爭房屋之態樣，倘以原物分割，如單獨將廚房、陽台、  
31 衛浴廁所劃分為特定共有人使用，其他人對於系爭房地之使

01 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  
02 需求，勢必須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間  
03 維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，不僅減少各共  
04 有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共  
05 有物之經濟價值。準此，系爭房地並不適於原物分割，至為  
06 明確。原告主張採行變價分割方式，在自由市場競爭之情形  
07 下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，顯  
08 較為有利，且日後是否交由法院拍賣，僅為執行方式之一，  
09 如兩造得以合意協調交付他人出售，亦無不可。又兩造如認  
10 有購買系爭房地全部之必要，亦可於後續變價拍賣之程序  
11 中，行使土地法第34條之1之優先承買權承購之。基上，本  
12 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  
13 濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭房地之分割  
14 方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配，較為妥適。  
15 綜上，本院審酌兩造之意見，並考量系爭房地之使用情形、  
16 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  
17 割方法應以變價分割之方式較為適當。

18 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
19 請求分割系爭房地，為有理由。系爭房地之分割方式，應以  
20 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  
21 之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

22 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核  
23 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
27 文。而各共有人得隨時請求分割各有物，且裁判分割共有物  
28 乃形式之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌  
29 何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有  
30 人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，  
31 亦不因何造起訴而有不同，故原告與被告之間實屬互蒙其

01 利。是以，原告提起本件訴訟雖有理由，惟本院認關於訴訟  
02 費用之負擔，應依附表二所示之應有部分比例由兩造負擔，  
03 較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
06 民事第三庭法官 蒲心智

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
11 書記官 林芯瑜

12 附表一：

編號	不動產	登記權利範圍
1	土地：臺北市○○區○○段○○段00000000地號土地（面積：6688平方公尺）	王海寧、王海格各：196052分之295；王中正、何王秀清各：196052分之59；魏麗妃：49013分之59
2	建物：臺北市○○區○○段○○段00000○號建物（建物面積：82.46平方公尺，陽台面積：15.46平方公尺） （門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷00號6樓之3）	王海寧、王海格各：16分之5；何王秀清、王中正各：16分之1；魏麗妃：4分之1

13 附表二：

編號	所有權人	應有部分之比例
1	王海寧	16分之5
2	王海格	16分之5
3	何王秀清	16分之1
4	魏麗妃	4分之1

(續上頁)

01

5	王中正	16分之1
---	-----	-------