

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5066號

原告 吳秀玲

訴訟代理人 簡宇翔

被告 吳鄒菊

吳增祥

吳佩玲

吳明錐

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月10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應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表三「應有部分」欄所示之比例分配。

兩造共有如附表二所示之土地應予變價分割，並將變價拍賣所得金額，按如附表四「土地價金分配比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造各按如附表五「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。

經查，原告起訴時原以吳秀蓮為被告，嗣因查知吳秀蓮已非本件房地之共有人，以民事陳報(二)狀撤回對吳秀蓮之訴訟（見本院卷第109頁），吳秀蓮復未於10日內提出異議，依

01 前開規定，視為同意撤回，先予敘明。

02 二、被告吳鄒菊、吳佩玲、吳明錐經合法通知，未於言詞辯論期
03 日到場，復核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
04 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：如附表一所示之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落
07 基地即如附表二所示之土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合
08 稱系爭房地），為兩造所共有，各應有部分比例如附表三、
09 四所示，兩造間並無不分割之協議，亦無法令禁止分割，因
10 兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項規定，請求
11 以變價方式分割系爭房地等語。並聲明：兩造共有之系爭房
12 地應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配。

13 二、被告答辯：

14 (一)被告吳增祥：不同意將系爭房地變價分割。並聲明：原告之
15 訴駁回。

16 (二)被告吳佩玲、吳明錐未於最後言詞辯論期日到場，惟具狀表
17 示同意原告之變價分割方案。

18 (三)被告吳鄒菊未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
19 或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭房地為兩造共
24 有，有卷附土地、建物登記謄本可稽（見本院卷第35至43
25 頁），而兩造就系爭房地並無不能分割之協議存在，且無法
26 令限制或因物之使用目的而不能分割之情事，是原告請求分
27 割，於法無違。

28 (二)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
29 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
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
31 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯

01 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
02 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
03 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
04 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。次按分割
05 共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
06 意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等
07 情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

08 (三)查系爭房地所在，係7層鋼筋混凝土造之華廈暨基地，有建
09 物登記謄本可憑，系爭房屋位於第5層，倘依兩造持有之比
10 例就系爭房地為原物分割，各共有人可有效利用之面積甚
11 小，徒增法律關係複雜，系爭房地若以原物分割，顯不利於
12 兩造。再者，本件若將系爭房地分配於部分共有人，未受分
13 配者雖因不能按其應有部分受分配，而須依民法第824條第3
14 項規定以金錢補償之，但兩造未曾取得金錢補償之共識，且
15 受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，以此方式進行
16 分割，亦有困難。本院綜衡前情，併審酌系爭房地坐落於臺
17 北市大安區，周遭公共設施及生活機能良好，有一定市場價
18 值，系爭房地若採行變價分割，較有利於提升交換價值，而
19 由兩造按應有部分比例分配價金，既能維護系爭房地完整
20 性，亦可增加經濟效益，符合利用效益，對於兩造而言亦屬
21 公平，系爭房地採用變價分割，核屬適當。

22 四、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，且以將系爭
23 房地變價分割為最適宜之分割方法，爰命將兩造共有之系爭
24 房地予以變價分割，所得價金由兩造按各自應有部分比例分
25 配之，爰判決如主文第1、2項所示。

26 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。本件分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，
30 本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
31 不然，且本件分割結果，共有均蒙其利，訴訟費用負擔以

01 參酌兩造就所得利益比例分擔較為公允，而命如主文第3項
02 所示。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
05 民事第七庭 法 官 熊志強

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
10 書記官 蔡斐雯

11 附表一：建物標示

編 號	建號	基地坐落 ----- ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍
				樓層面積	附屬建物用 途及面積	
1	臺北市 ○○區 ○○段 ○○段 0000○ 號	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號 ----- ----臺北市○ ○區○○街00 0巷00號5樓之 2	鋼筋混 凝土造 7層	5層：12 0.44	陽台：9.89	全部
	備考	共有部分：通化段三小段1415建號2044.81平方公尺，權利範圍：10000分之96				

13 附表二：土地標示

地號	面積	權利範圍	說明
----	----	------	----

01

臺北市○○ ○區○○ 段○○段0 00地號	3433平方 公尺	00000000 0分之000 0000	共有人各自應有部分比例之認定，詳如下所述，依臺北市大安地政事務所113年11月13日北市大地登字第1130715290號函說明三：「旨揭建物（即附表一所示建物）標示部並無記載其坐落之694地號土地權利範圍總額，又查該建物現所有權人共5人，其中吳鄒菊及吳增祥於694地號土地上僅有1366建號建物，於該建物全部移轉時，其基地所有權應有部分，須隨同全部移轉；其餘共有人吳佩玲、吳明錐、吳秀玲等3人於旨揭地號土地上除1366建號建物外尚有1358建號建物，惟該3人皆已於113年間就1366及1358建號建物之坐落694地號土地申請分開繕狀並自行切結及註記各建物對應之土地持分，是以該3人所有1366建號建物分攤土地之應有部分，應依註記持分辦理…。」（見本院卷第72頁）。而兩造持分詳如附表四所示，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第35至39頁、73至75頁）
--------------------------------	--------------	----------------------------	---

02

03

附表三：附表一建物共有人應有部分

編號	姓名	應有部分
1	吳 鄒	2000分之1

(續上頁)

01

	菊	
2	吳 增 祥	2000分之1408
3	吳 佩 玲	2000分之197
4	吳 明 錐	2000分之197
5	吳 秀 玲	2000分之197

02

附表四：附表二土地共有人應有部分

03

編號	姓名	應有部分	土地價金分配比例
1	吳 鄒 菊	000000000分之4 36563	0000000分之436563
2	吳 增 祥	50000分之707	0000000分之0000000
3	吳 佩 玲	000000000分之8 4119	0000000分之84119
4	吳 明 錐	000000000分之8 4119	0000000分之84119
5	吳 秀 玲	000000000分之8 4119	0000000分之84119

04

附表五：

05

編號	姓名	房屋課稅現值及 土地公告現值，	訴訟費用負擔比例

(續上頁)

01

		依應有部分換算 合計之數額 (新 臺幣, 元以下四 捨五入)	
1	吳 鄒 菊	626萬4,858元	0000000/00000000
2	吳 增 祥	2,057萬9,033元	00000000/0000000 0
3	吳 佩 玲	121萬7,103元	0000000/00000000
4	吳 明 錐	121萬7,103元	0000000/00000000
5	吳 秀 玲	121萬7,103元	0000000/00000000
合計		3,058萬6,178元	