

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5543號

原告 陳小梅

訴訟代理人 劉琦富律師

被告 陳彭年

陳筱明

陳筱茵

上一人

訴訟代理人 辛啟維律師

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、兩造共有附表一所示之不動產，應予變價分割，所得價金按附表二所示比例分配之。

二、訴訟費用由兩造各依附表三所示比例分擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造為如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）之共有人。

兩造就系爭不動產並無使用目的不能分割及不分割之特約，且系爭不動產為一獨立門戶，倘依應有部分比例為原物分割，將有損系爭不動產之使用，如為變價分割，有意單獨取得者能以優先承買方式取得全部所有權，並有助其餘共有人獲配較高補償，原告自得依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定訴請分割，並以變價分割為最佳方案。

(二)爰聲明：兩造共有附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按附表二所示比例分配之。

二、被告答辯則以：

(一)被告陳彭年、陳筱明部分：同意原告之變價分割分案，並無資力為補償等語。

(二)被告陳筱茵部分：變價分割侵害被告陳筱茵之居住權，但現

01 亦無資力以價金補償其他三位共有人等語。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告得訴請分割系爭不動產：

- 04 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。而「共有物依其使用
07 目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自
08 得隨時請求分割」，並有最高法院84年度台上字第865號判
09 決意旨可供參照。
- 10 2. 查系爭不動產為兩造共有，有臺北市○○區○○段○○段00
11 0○○000○○000地號土地登記第一類謄本、同小段2005建號建
12 物登記第一類謄本、土地建物查詢資料在卷可稽(北司補卷
13 第15至18頁、本院卷第55至56頁)，而兩造間就系爭不動產
14 並無約定不分割或其使用目的不能分割之情形，亦無法協議
15 分割，則原告訴請法院裁判分割系爭不動產，即屬有據。

16 (二)本件分割方法以變價分割為適當：

- 17 1. 按「分割之方法不能協議決定...，法院得因任何共有人之
18 請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
19 共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
20 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
21 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分
22 變賣，以價金分配於各共有人。」「以原物為分配時，如共
23 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
24 錢補償之。」民法第824條第2項、第3項定有明文。而裁判
25 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有
26 物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方
27 法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決參
28 照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院
29 應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共
30 有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割
31 方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決參酌）。

01 2. 經查，系爭不動產之建物為鋼筋混凝土造12層建築之7樓。

02 本院審酌建物若以原物分割成兩造所有，分割後之各部分顯
03 無獨立對外出入口供各別共有人使用，現實上並無原物分割
04 之實益，且房屋部分亦不得與其坐落基地分離而為移轉（公
05 寓大廈管理條例第4條第2項規定參照）。又本院命被告提出
06 其他更佳分割方案，被告陳筱茵並無提案（本院卷第37、60
07 頁），而共有人四人中有三人均同意變價分割方案，有被告
08 陳彭年、陳筱明113年10月30日答辯狀可參。雖陳筱茵有居
09 住其中之利害關係及使用情形，為兩造所不爭者，但陳筱茵
10 自陳並無資力對其餘三人為金錢補償（本院卷第60頁），堪認
11 系爭不動產以原物分配顯有困難，變價分割較符多數當事人
12 意願、經濟效用並兼顧公平補償。

13 四、綜上，原告依民法第823條第1項規定，訴請判決分割系爭不
14 動產，為有理由，應予准許。本院認以變賣方式分割，所得
15 價金按兩造應有部分比例分配，應為適當，爰判決如主文第
16 一項所示。

17 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援
18 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論
19 述，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：按分割共有物事件本質上並無訟爭
21 性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效
22 益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，故原告
23 與被告本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不
24 可，實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，是本件分割共
25 有物部分訴訟費用，應按兩造應有部分價值比例分擔之。爰
26 依民事訴訟法第80條之1、第79條規定命兩造分擔訴訟費用
27 如主文第三項所示。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
29 民事第五庭 法 官 林修平

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

03 書記官 宇美璇

04 附表一，原告請求分割之土地及建物內容（北司補卷第11至18
05 頁、本院卷第55至56頁）：

06 臺北市○○區○○段○○段000地號、701地號、702地號土地
07 （各地號土地之陳小梅、陳彭年、陳筱明、陳筱茵權利範圍各為
08 267820分之67），及坐落其上同小段2005建號建物（門牌號碼為
09 臺北市○○區○○路0段000巷0號7樓，權利範圍為全部。有附屬
10 建物陽臺，共有部分為同小段2074建號建物，權利範圍為70,000
11 分之111）。

12 附表二，應有部分比例：

13 一、陳小梅比例：4分之1。

14 二、陳彭年比例：4分之1。

15 三、陳筱明比例：4分之1。

16 四、陳筱茵比例：4分之1。

17 附表三，訴訟費用之分擔比例：

18 一、陳小梅負擔4分之1。

19 二、陳彭年負擔4分之1。

20 三、陳筱明負擔4分之1。

21 四、陳筱茵負擔4分之1。