

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第868號

原告 詹文寬
訴訟代理人 張立業律師
被告 鴻展興業股份有限公司

法定代理人 吳松翰
訴訟代理人 吳鴻志

被告 詹子杰

詹郁琪

石如芸

詹傑翔

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月25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，所得價金由按
如附表二應有部分所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按如附表二應有部分所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告詹子杰、詹郁琪、石如芸、詹傑翔未於言詞辯論期日到
場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲
請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：如附表一所示不動產（下合稱系爭房地）為兩造
所共有，應有部分詳如附表二，兩造間並無達成分管協議，

01 且共有人數眾多而無法有效利用，又系爭房地無不能分割之
02 情形，兩造亦無不分割之約定，爰依民法第823條第1項、第
03 824條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1
04 項所示。

05 二、被告則以：

06 (一)被告鴻展興業股份有限公司：對於原告取得應有部分有所爭
07 執，應不可提起分割共有物訴訟，也不希望透過拍賣的方法
08 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

09 (二)被告詹子杰、石如芸未於最後言詞辯論期日到場，據其之前
10 準備程序所為聲明及陳述如下：我們就是不想賣等語，資為
11 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 (三)被告詹郁琪、詹傑翔未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
13 作任何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按提起分割共有物之訴，參與分割土地之當事人以全體共有
16 人為限，共有人之應有部分以土地登記簿登記者為準。共有
17 人或第三人縱對土地登記簿登載之共有人或應有部分有所爭
18 執，而另以訴訟處理，該訴訟之法律關係亦非分割共有物訴
19 訟所據之先決問題（最高法院103年度台抗字第96號民事裁
20 定意旨參照）。經查，系爭房地為兩造共有，有系爭房地之
21 土地建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第39至47頁），被告
22 鴻展興業股份有限公司固稱原告係假買賣而取得系爭房地之
23 應有部分，但此部分未舉證以實其說，且如對此部分權利有
24 所爭執，應另行訴訟處理，而非本件分割共有物訴訟先決問
25 題，此部分所辯，自難可採。

26 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
27 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
28 者，不在此限。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定
29 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
30 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。
31 但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部

01 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
02 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
03 部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共
04 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
05 錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
06 形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動
07 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部
08 分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有
09 人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項
10 規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分
11 別分割之，民法第823條第1項、第824條第2至6項分別定有
12 明文。經查，兩造為系爭房地之共有人，應有部分比例如附
13 表二所示，兩造就系爭房地並無不得分割之約定，且依使用
14 目的亦非不能分割等情，依據前開規定，原告請求裁判分割
15 系爭房地，自無不合，應予准許。

16 (三)又按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
17 酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
18 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法
19 之拘束（最高法院88年度台上字第600號民事判決意旨參
20 照）。參照系爭房地之系爭房地之土地建物登記謄本（見本
21 院卷第39至47頁），可知系爭房屋為區分所有建物，登記專
22 用部分含陽臺為126.02平方公尺，主要建材為鋼筋混泥土
23 造，總樓層數有4層。本院審酌建物若以原物分割成兩造所
24 有，分割後之各部分顯無獨立對外出入口供各別共有人使
25 用，現實上並無原物分割之實益，且房屋部分亦不得與其坐
26 落基地分離而為移轉（公寓大廈管理條例第4條第2項規定參
27 照），可見本件不適以原物分割，變價分割較符多數當事人
28 意願、經濟效用並兼顧公平補償。至被告鴻展興業股份有限
29 公司抗辯不願以拍賣系爭房地等節，但此部分僅是日後執行
30 方之一，兩造間亦可合意選擇自行出售，亦非不可，並非此
31 部分應審酌之事項。

01 四、原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系
02 爭房地，為有理由。系爭房地之分割方式，應以變價分割即
03 變賣系爭房地，將所得價金由兩造按附表二所示之比例分配
04 取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
06 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
07 敘明。

08 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
09 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
10 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
11 文。本件係因分割共有物而涉訟，核其性質，兩造本可互換
12 地位，就分割結果均蒙其利，且分割共有物之訴為形式形成
13 訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無
14 所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴
15 訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依相當之比
16 例各自或共同負擔如主文第2項所示。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

19 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

20 法官 黃珮如

21 法官 黃靖崑

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審判決費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

26 書記官 李婉菱

27 附表一：

編號	不動產	登記權利範圍
1	土地： 臺北市○○區○○段○○段00地號	詹文寬：1/8 鴻展興業股份有限公司：1/24 詹子杰：7/288

(續上頁)

01

		詹郁琪：7/288 石如芸：1/96 詹傑翔：7/288
2	建物： 臺北市○○區○○段○○段000○號 (門牌號碼：臺北市○○區○○路0段 000巷00號4樓)	詹文寬：1/2 鴻展興業股份有限公司：1/6 詹子杰：7/72 詹郁琪：7/72 石如芸：1/24 詹傑翔：7/72

02

附表二：		
編號	所有權人	應有部分之比例
1	詹文寬	1/2
2	鴻展興業股份有限公司	1/6
3	詹子杰	7/72
4	詹郁琪	7/72
5	石如芸	1/24
6	詹傑翔	7/72