

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1153號

原告 吳晉嘉
訴訟代理人 郭睦萱律師
複代理人 林沛彤律師
被告 邱嵐瓊
王振平

華果資產管理股份有限公司

上一人

法定代理人 謝貴滿
訴訟代理人 李江華

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告邱嵐瓊、王振平未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之土地及建物（下稱系爭不動產）為原告及被告邱嵐瓊、王振平、華果資產管理股份有限公司（下稱華果公司）所共有，應有部分各如「權利範圍」欄所示。系爭不動產無不能分割之情，兩造亦未訂有不能分割之約定，然未能達成分割協議，為有效達成系爭不動產之利用及平衡共有人間之權益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請變價分割系爭不動產等語，聲明：如主文第1項所示。

01 三、被告則以：

02 (一)被告華果公司：認同原告主張，同意變價分割。

03 (二)被告邱嵐瓊、王振平未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
04 作任何聲明或陳述。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823第1項定有明文。查原告主張兩造共有系
09 爭不動產，應有部分如附表一所示乙節，有土地、建物登記
10 第三類謄本在卷可參（見補字卷第19-27頁），堪信為真
11 實。又原告主張兩造共有人就系爭不動產，未訂有不分割之
12 協議，亦無因物之使用目的上不能分割之情形乙節，被告華
13 果公司於言詞辯論時當庭表示同意變價分割，被告邱嵐瓊、
14 王振平經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未就原告之
15 上揭主張提出書狀予以爭執，依民事訴訟法第280條第3項、
16 第1項規定，視同自認，堪信原告主張為真實。揆諸前開規
17 定，原告訴請分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

18 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
19 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
20 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

21 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
22 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
23 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
24 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
25 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。所謂原物分配
26 有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有
27 困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能
28 分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高
29 法院98年度台上字第223號判決要旨參照）。又法院定共有
30 物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之
31 意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後

01 各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關
02 情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。

03 (三)經查，系爭不動產為建物及其坐落基地，建物為7層樓建物
04 之第3層，面積詳如附表一所示，倘依兩造之應有部分比例
05 為原物分割，將有損系爭不動產之完整性，且將使法律關係
06 趨於複雜而造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之最大利
07 用價值。另若將原物分配於部分共有人，則受分配者對於未
08 受分配或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項
09 規定必須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準或有
10 不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有
11 人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償之分割
12 方式亦未必妥適。而原告主張採行之變價分割方式，可由公
13 眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人
14 有意承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭不
15 動產在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，讓
16 各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼
17 顧各共有人之利益及公平，並斟酌系爭不動產之性質、使用
18 情形、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳
19 述等一切情狀，認系爭不動產之分割方法，應以變賣系爭不
20 動產，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

21 五、綜上所述，原告訴請分割系爭不動產，為有理由。系爭不動
22 產之分割方式，應以變價分割即變賣系爭不動產，將所得價
23 金由兩造依附表二應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主
24 文第1項所示。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

29 民事第三庭 法 官 陳筠諤

30 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

04 書記官 王曉雁

05 附表一：

06 土地部分：

07

地號	面積	權利範圍	備註
臺北市○○ 區○○段○ ○段000地 號	615 平方 公尺	原告吳晉嘉：00000000分之97755 被告邱嵐瓊：100000分之572 被告王振平：100000分之554 被告華果公司：00000000分之909759	原告原誤載被告華果 公司權利範圍，嗣已 更正。

08 建物部分：

09

建號	建物門牌	建物面積（平方公尺）		權利範圍	共有部分
		樓層面 積合計	附屬建 物		
臺北市○ ○區○○ 段○○段 0000○號	臺北市○ ○區○○ 街000號3 樓	241.30	陽台： 28.39 露台： 44.08	原告吳晉嘉：100000分之9849 被告邱嵐瓊：100000分之5021 被告王振平：100000分之4867 被告華果公司：100000分之80263	臺北市○○區○ ○段○○段0000 ○號，571.78平 方公尺，權利範 圍：0000000分之 102681。

10 附表二：

11

當事人	應有部分比例
原告吳晉嘉	100000分之9849
被告邱嵐瓊	100000分之5021
被告王振平	100000分之4867
被告華果公司	100000分之80263