

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1184號

原告 忠勤建設開發有限公司

法定代理人 林素珍

訴訟代理人 蔡貽任

被告 賴寶秀

賴德維

賴德祥

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按如附表二「權利範圍」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明請求：「兩造所共有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○000000地號共三筆土地，總面積共102平方公尺（原告持分比例為4分之1，下稱系爭土地）及一棟未保存登記之建物坐落於上開土地上（房屋稅籍編號：000000000000，房屋坐落：臺北市○○區○○里○○街00巷00弄0號，原告持分比例為4分之1，下稱系爭建物），請求准予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配。」（見北司補卷第7頁），嗣原告聲請現場測繪系爭建物位置，經本院囑託臺北市古亭地政事務所於民國115年3月30日赴現場測量後，於115年5月22日出具如附圖所示複丈

01 成果圖（見本院卷第73至75頁），原告依此於115年7月16日  
02 當庭變更聲明：「兩造所共有系爭土地及其上如附圖A、B、  
03 C所示系爭建物，請求准予變價分割，所得價金由兩造依應  
04 有部分比例分配。」（見本院卷第91頁），係未變更訴訟標  
05 的而特定聲明內容，屬事實上陳述之補充，合於前揭法條規  
06 定，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：兩造共有如附表一所示系爭土地與建物（下合稱  
09 系爭不動產），應有部分各為4分之1。系爭不動產雖非依法  
10 不能分割，兩造間亦無不能分割之約定，惟兩造就系爭不動  
11 產之管理處分方式經協調後不能達成一致之協議，致系爭不  
12 動產未能有效管理利用，有予以裁判分割之必要；又因系爭  
13 建物為未辦保存登記建物，兩造各有4分之1事實上處分權，  
14 致無法原物分割，訴外人賴秀瑩將系爭不動產信託登記予原  
15 告，信託目的即係為變價分割系爭不動產。為此，爰依民法  
16 第823條第1項、第824條第2項第2款之規定，提起本件訴  
17 訟。並聲明：兩造所共有系爭不動產，請求准予變價分割，  
18 所得價金由兩造依應有部分比例分配。

19 二、被告均以：贊成變價分割等語。並聲明：同意原告請求。

20 三、本院之判斷：

21 （一）按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託  
22 人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處  
23 分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。次按各共有  
24 人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之  
25 使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，  
26 民法第823條第1項亦有明文。經查，原告因信託登記為系爭  
27 不動產之所有權人；兩造就系爭土地之應有部分，及系爭建  
28 物之事實上處分權比例各為4分之1，且系爭不動產並無依法  
29 或依約定不能分割等情形，為兩造所不爭執（見本院卷第38  
30 至39頁），且有系爭不動產第一類、第三類謄本及臺北市稅  
31 捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可稽（見北司補卷第19至37

頁），堪以認定。準此，原告基於信託契約受託人身分登記為系爭不動產之所有權人，依信託本旨及為求土地充分利用及兼顧全體共有人之利益，提起本件訴訟請求分割系爭不動產，即無不合，應予准許。

(二)按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2至3項亦定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共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方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。再法院裁判分割共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。且法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院99年度台上字第1791號判決意旨參照）。又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決參照）。經查，系爭土地上存在系爭建物，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，除分割位置難以周全，無法完全區隔出足供每一共有人居住使用之空間及單獨出入口，亦因各共有人分得之面積過於細碎而無法為適宜使用，無法發揮系爭不動產經濟上之利用價值，明

顯不利於各共有人，可見系爭不動產以原物分割，顯有困難。再者，各共有人對於金錢補償之標準有所不同，如將系爭不動產原物分配予部分共有人，受分配之共有人未必有資力以金錢補償其他共有人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償之分割方式亦非妥適。本院綜合審酌前情，考量分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進土地經濟效益，而以變賣共有物方式為分割時，兩造得依其對共有物之利用情形、對共有物之感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，佐以系爭不動產經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市場行情之價格予以變賣，將使系爭不動產之市場價值極大化，各共有人所得分配之金額可以增加，顯更能維護系爭不動產合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥適、合理、公平之分割方案。準此，本院認系爭不動產以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭不動產，核屬有據，應予准許。本院審酌兩造之利益平衡與系爭不動產現況、利用價值等一切情事，認為系爭不動產應以變價方式分割後將所得價金由兩造按如附表二「權利範圍」欄所示比例分配取得為宜，爰判決如主文第一項所示。

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

六、按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第80條之1、第85條第1項定有明文。查分割共有物訴訟為形成訴訟，法院不受原告聲明分

01 割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，並無  
02 敗訴之問題，且分割共有物之訴，兩造本可互換地位，因共  
03 有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，倘由一造負擔全部費  
04 用，顯失公平，爰酌量情形，認本件訴訟費用應由兩造各按  
05 系爭土地之應有部分，及系爭建物之事實上處分權比例，即  
06 各按四分之一比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第二項所  
07 示。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
09 但書。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日  
11 民事第九庭 法 官 呂俐雯

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日  
16 書記官 鄧家柔

17 附表一：

18

| 編號 | 不 動 產 |                                                          | 面 積<br>(平方公尺) |
|----|-------|----------------------------------------------------------|---------------|
| 1  | 土地    | 臺北市○○區○○段○○段000地號                                        | 2             |
| 2  | 土地    | 臺北市○○區○○段○○段00000地號                                      | 45            |
| 3  | 土地    | 臺北市○○區○○段○○段00000地號                                      | 55            |
| 4  | 建物    | 坐落上開土地如附圖A、B、C所示門牌<br>號碼臺北市○○區○○里○○街00巷00<br>弄0號未辦保存登記建物 | 81.6          |

19 附表二：

20

| 編號 | 共有人        | 權利範圍<br>(系爭土地應有部分及系爭建物事實<br>上處分權比例) | 訴訟費用負擔比例 |
|----|------------|-------------------------------------|----------|
| 1  | 忠勤建設開發有限公司 | 4分之1                                | 4分之1     |

(續上頁)

01

|   |     |      |      |
|---|-----|------|------|
| 2 | 賴寶秀 | 4分之1 | 4分之1 |
| 3 | 賴德維 | 4分之1 | 4分之1 |
| 4 | 賴德祥 | 4分之1 | 4分之1 |