

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1236號

原告 永心資產管理有限公司

法定代理人 林麗雅

訴訟代理人 賴伯男律師

邱彥傑律師

被告 永溪股份有限公司

法定代理人 林麗貞

訴訟代理人 黃祿芳律師

周家溼律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產應分歸被告單獨取得。

被告應補償原告新臺幣25,660,875元。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

理 由

壹、程序部分：

被告之法定代理人原為林悅韜，於本件訴訟繫屬中變更為林麗貞，業據其於民國114年10月17日具狀聲明承受訴訟（見114年度北司補字第4276號卷【下稱北司補卷】第32頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)兩造共有如附表所示不動產（下稱系爭房地），原、被告之應有部分分別為四分之一、四分之三。系爭房地並無不分割約定，亦無因物之使用目的不能分割，原告本於共有人身分請求裁判分割。

01 (二)關於分割方案，系爭房地物理上難以原物分割，宜採變價分
02 割，在自由市場競爭下公平競價，較能平衡並促進兩造利
03 益。

04 (三)爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本
05 訴，並聲明：兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金
06 由兩造各依應有部分比例分配。

07 二、被告辯以：

08 (一)系爭房地現由被告管領使用中，倘予變價分割，徒增拍賣程
09 序、搬遷清運、另覓新居等勞費。應以原物分割兼金錢補償
10 之方式，將系爭房地全部分歸被告單獨取得，再由被告以金
11 錢補償原告，較為經濟。

12 (二)依宏大不動產估價師聯合事務所之鑑價，系爭房地總價為新
13 臺幣（下同）102,643,500元，依原告應有部分四分之一計
14 算，被告應補償原告之金額為25,660,875元（計算式：102,
15 643,500元 \times 1/4=25,660,875元）。

16 (三)答辯聲明：如主文第一、二項所示。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告請求分割系爭房地，於法有據：

19 按各共有人，除法律另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造為系爭房
22 地之共有人，應有部分比例分別為原告四分之一、被告四分
23 之三，有土地及建物謄本附卷可稽（見北司補卷第13頁至第
24 14頁、第17頁至第18頁），兩造間就系爭房地並無不分割之
25 約定，亦無因物之使用目的不能分割之情事，從而，原告請
26 求裁判分割系爭房地，洵屬有據。

27 (二)關於分割方法之審酌：

28 按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
29 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
30 求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有
31 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有

01 人；(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
02 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
03 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
04 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
05 之，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。經查：

- 06 1.系爭房地係區分所有之建物及其坐落基地，且屬單一門戶之
07 住家，物理構造上難以採行兩造均受原物分配之分割方案。
- 08 2.被告主張系爭房地現由被告管領使用中，願受原物分配並以
09 金錢補償原告，則本件如採原物分配被告並由被告金錢補償
10 原告之分割方法，並無困難，如此亦可維繫被告就系爭房地
11 使用現狀及情感利益，尚稱妥適。
- 12 3.經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定，系爭房地價
13 值合計為102,643,500元，有宏大不動產估價師聯合事務所1
14 15宏估務字第00000000號不動產估價報告書可稽。審酌該估
15 價報告書詳述其考量因素及估價方法，兩造就其內容亦均無
16 爭執（見本院卷第63頁至第64頁言詞辯論筆錄、第56頁被告
17 民事答辯(二)狀），自堪採信。是以系爭房地價值102,643,50
18 0元乘以原告應有部分四分之一計算，被告應補償原告之金
19 額應為25,660,875元（計算式：102,643,500元 \times 1/4=25,66
20 0,875元）。

21 四、綜上所述，原告請求分割系爭房地，為有理由，應予准許。
22 系爭房地之分割方式，則應以主文第一、二項所示方案為
23 宜。

24 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
25 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
26 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
27 件係因分割共有物涉訟，分割之利益由兩造按其應有部分比
28 例共享，倘僅由被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，爰依前
29 開規定，命兩造依其應有部分比例負擔訴訟費用，較屬公
30 允。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

01 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。
02 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
03 民事第二庭 法官 林志洋

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
08 書記官 洪仕萱

09 附表：

10

編號	標示	權利範圍	備註
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	20,100/1,000,000	土地
2	同段5902建號建物	全部	建物 (門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000號7樓)
3	同段5931建號建物	200/10,000	共有部分
4	同段5932建號建物	210/10,000	共有部分(編號35停車位)