

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第183號

原告 陳富子
訴訟代理人 陳慶源
被告 首泰建設股份有限公司

法定代理人 羅李阿昭
訴訟代理人 郭瓔滿律師
洪瑋彤律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年6月17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，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國93年10月9日簽訂臺北市都會區大眾捷運系統土地聯合開發契約，由原告提供土地作為聯合開發用地，嗣由兩造取得如附表一所示建物及土地(下稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地)之所有權，各自權利範圍如附表一所示，另停車位(編號B3-308)(下稱系爭停車位)則分配予原告，屬原告所有。原告前於110年10月至112年9月間委由被告銷售系爭房地，然期間原告未能自主訂價，亦未能由被告處獲知銷售情形，兩造簽訂之委售契約期滿後，被告復拖延至113年4月時方與訴外人永慶房屋簽約委售系爭房地，於前述委售契約屆期後，被告又消極不處理，嚴重影響原告就系爭房地之使用、收益。被告消極不作為，造成原告難就系爭房地處分或收益，期間原告還需負擔沉重稅金，兩造亦未能就系爭房地之分割達成共識。為此，乃提起本件訴訟，請求就系爭房地為分割，並為確保兩造能公平獲得應有之利益，本件應採取變價分割等語。並聲明：請准就系爭房

01 地予以變價分割，變價所得價金，其中系爭停車位之部分由
02 原告單獨取得，其餘房地部分則依兩造權利範圍比例分配。

03 二、被告則答辯：合建時係將系爭停車位分配予原告單獨取得，
04 而系爭停車位並無獨立設建號或單獨登記所有權標的，而係
05 附於主建物及共有部分存在之法定停車空間，僅能隨同建物
06 移轉，又系爭停車位既由原告單獨取得，非屬共有標的，而
07 不在本次分割範圍內，將因無法一併分割而失其附麗，本件
08 有因物之使用目的不能分割之情形。又如法院准予分割，則
09 系爭房屋對外僅有單一出入口，系爭土地為對應房屋之基
10 地，無法原物分割，可將系爭房地全數分配被告，被告再據
11 民法第824條第3項規定補償原告，之後才是透過變價分割，
12 又因持分分配時已一併考量停車位持分，變價分割時系爭停
13 車位之價金無須先行分配原告等語。並聲明：原告之訴駁
14 回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)查系爭房屋所搭配之基地權利範圍均為867/100000，系爭房
17 地為兩造所共有，權利範圍則各如附表一所示，另就系爭停
18 車位之權利係由原告單獨取得等情，有兩造建物、土地之所有
19 權狀、土地及建物登記謄本及臺北市大安地政事務所114
20 年4月10日函為證（北司調卷第13至15、21至30頁，本院卷
21 第49至53、63頁以下），復為兩造所不爭執（本院卷第46至4
22 7、102頁），堪信為實。

23 (二)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
24 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
25 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
26 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
27 次按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其
28 基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，
29 公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。再共有人請求分割
30 之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於
31 各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分

01 割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得
02 與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有
03 部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬
04 建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併
05 分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上
06 字第666號判決意旨參照）。被告固辯稱系爭停車位並非兩
07 造共有之標的，如本件准予分割系爭房地，將使系爭停車位
08 失所附麗，本件有使用目的不能分割之情形等語。然查系爭
09 停車位並無獨立設建號或單獨登記所有權標的，係登記於系
10 爭房屋共用部分（北司調卷第15頁，本院卷第49頁），依前
11 開規定，本不得與房屋分離而為移轉，原告連同系爭停車位
12 在內，一併請求分割，合於前揭規定，至系爭停車位實際上
13 為原告單獨取得，被告並無權利乙節，僅涉及分割後之分
14 配，並無被告所稱不能分割之情形，被告此部分抗辯，尚無
15 足採。則本件兩造間就系爭房地並未定有不能分割之契約，
16 且依系爭房地之使用目的或法令亦非不能分割，兩造又未就
17 分割之方法達成協議，則原告請求裁判分割，即屬有據，應
18 予准許。

19 (三)查系爭房地為公寓大廈之一戶，原始規劃僅供單一住戶使
20 用，僅單一出入口，不適用於原物分割，兩造亦均表示不請求
21 原物分割（本院卷第47、37頁）。又被告雖主張將系爭房地
22 全部分配予伊，再由被告補償原告，然為原告所不同意，並
23 表示應變價分割，由法院來變賣等語（本院卷第118至119
24 頁）。本院考量以變價分割方式在自由市場競爭之情形下，
25 藉由良性公平競價之結果，將使房地之市場價值極大化，讓
26 各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，被告
27 若欲取得系爭房地，亦得考量其對系爭房地之使用需求、依
28 存關係、自身經濟能力、市場景氣等因素以決定是否應買或
29 行使共有人之優先承買權，更具彈性，對共有人亦屬有利。
30 是本院審酌系房地之性質、經濟效用、兩造之利益、當事人
31 意願等一切情狀，認系爭房地之分割方法，應以變價方式分

01 割為適當。

02 (四)系爭停車位並無獨立設建號或單獨登記所有權標的需一併予
03 以變價分割，然系爭停車位係分配由原告取得，為被告所不
04 爭執(本院卷第102、111頁)，則原告主張系爭停車位變價所
05 得之價金應由原告取得等語，堪予採憑。而系爭停車位以外
06 部分所得價金，則依系爭房地之權利範圍比例分配，故本件
07 系爭房地於變價後之價金分配比例，即如附表二所示。

08 (五)被告雖稱：本件持分分配時已一併考量停車位持分，當時有
09 分配權值，就是依照權值回推兩造可取得房地比例。北司調
10 卷第35頁地主分配計算表及第36頁找補確認表，上面已明確
11 記載房屋部分是45.74%，土地及房屋權狀比例也是登記原
12 告45.74%，所以認為已經考量到等語(本院卷第113、118
13 頁)。然依登記資料，屬由原告取得之系爭停車位因並無獨
14 立設建號而係登記於共有部分，無法顯示出係屬原告所有
15 (即以附表一建物之共有部分方式為登記，兩造之所有權登
16 記之共有部分均有此記載)。又依被告所表示：「北司調卷
17 第35頁地主分配計算表及第36頁找補確認表，上面已明確記
18 載房屋部分是45.74%，權狀也是登記45.74%」，並無法得
19 出已考量到系爭停車位價值之結論，是被告就其主張並未盡
20 說明義務，自無從採之。再依原告所提出被告前所提供伊之
21 房地互易發票開立明細與統一發票(本院卷第97頁)，顯示
22 地主分配建物面積(坪)如附表四所示，即房屋面積(含雨
23 遮) $93.15 \times 45.74\% = 42.60681$ ， $42.60681 +$ 車位面積1
24 $1.58 = 54.18681$ ，小數點第二位後四捨五入後即為地主分得
25 建物面積小計(坪)54.19。依上，似見建物所登記之應有部
26 分 $4574/10000$ 僅有房屋部分而不包括停車位。是被告上開所
27 辯，尚難採認，本件變價分割自應就建物、土地部分依登記
28 之權利範圍比例分配，系爭停車位依兩造不爭執係分配予原
29 告，則變價分割所得價金自應由原告取得。

30 四、綜上所述，原告本件請求分割共有物，應予准許，至於分割
31 方法則應以變價分割方式為當，爰判決如主文第1項所示。

01 五、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有
02 人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量
03 情形，依民事訴訟法第80條之1之規定，命兩造按附表三所
04 示比例負擔訴訟費用。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
06 民事第七庭 法 官 黃愛真

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
11 書記官 林姿儀

12 附表一：

13

土地		
地號	權利範圍	
1	臺北市○○區○○段○○段000地號	原告：100000分之397
2	臺北市○○區○○段○○段000地號	被告：100000分之470
備註： 依被告土地所有權狀，就650、661地號土地之權利範圍尚有其他， 係被告所有其他建物搭配之基地應有部分，非本件分割標的。		

14

建物		
建號	建物門牌	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段 0000○號	臺北市○○路0段000號28樓	原告：10000分之4574 被告：10000分之5426
共有部分：仁愛段三小段3912建號、權利範圍100000分之874(含停車位編號B3-308，權利範圍100000分之238)		

15 附表二：

16

項目	分配比例
土地部分價金	原告：397/867 被告：470/867
房屋部分價金 (不含停車位)	原告：4574/10000 被告：5426/10000

(續上頁)

01

停車位部分價金 (編號B3-308)	原告：全部 被告：0
-----------------------	---------------

02

附表三：

03

原告	4574/10000
被告	5426/10000

04

附表四：

05

地主分配建物面積(坪)			
房屋面積 (含雨遮)	車位面積	持有比例	地主分得建物 面積小計(坪)
93.15	11.58	45.74%	54.19