臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第9679號

原　　告　劉毅慧

000000000000000000

訴訟代理人　張育銜律師

被　　告　松燁有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

被　　告　聶緒文

聶緒秀

聶緒元

許芳芬

聶銘滽

聶沛琳

上六人共同

訴訟代理人　張孟權律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，及其上臺北市○○區○○段○○段○○○○號門牌號碼臺北市○○區○○路○○○巷○○號建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配之。

訴訟費用新臺幣貳仟柒佰陸拾元由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告請求分割之土地及建物，均係位於本院轄區，依上開規

定，本件訴訟專屬於本院管轄。

二、本件被告松燁有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上臺北市○○區○○段0○段000○號門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號建物（下合稱系爭不動產），為兩造所共有，應有部分均如附表所示，無法達成分割之協議。系爭不動產倘若原物分割，各共有人分得部分均有出入之需求，勢將另劃出共有使用之門廳、走道空間，或以新增設門戶或其他出入口供各共有人出入，恐將破壞原建物之結構，且減少得有效利用之空間，有損系爭不動產之完整性，為此起訴請求准將系爭不動產變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告聶緒文、聶緒秀、聶緒元、許芳芬、聶銘滽、聶沛琳辯稱：原告於民國109年3月9日取得系爭不動產應有部分50分之1後，未先行與被告協議分割系爭不動產，更未考量被告聶緒文、聶緒秀、聶緒元等人自幼居住於系爭不動產，且現由被告聶緒文及訴外人聶緒全之2子居住於系爭不動產，原告於同年4月24日驟然訴請裁判變價分割系爭不動產，並於調解過程中堅持變價分割致兩造調解不成立，原告提起本件訴訟為權利濫用，違反誠信原則，應予駁回。為避免系爭不動產遭法拍賤售，被告聶緒文、聶緒秀、聶緒元、許芳芬、聶銘滽、聶沛琳(下稱聶緒文等6人)已於同年7月11日無奈被迫依土地法第34條之1第1項規定，決議委由訴外人信義房屋股份有限公司(下稱信義房屋公司)出售系爭不動產，土地法係民法之特別規定，依特別法優於普通法之原則，本件應優先適用土地法第34條之1規定，原告即不得再依民法第823條、第824條規定訴請裁判變價分割系爭不動產，故本件原告之訴無訴之利益，應予駁回等語。並聲明：原告之訴駁

回。

被告松燁有限公司未於言詞辯論期日到場，惟據其以前具狀陳述：同意變價分割等語。

三、得心證之理由：

㈠原告請求裁判分割系爭不動產，應屬有據：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分均如附表所示之事實，業據原告提出土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本為證（見本院卷第15至26頁），堪信為真實。再者，系爭不動產，並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人亦無不分割之特約，兩造復未能達成分割之協議，且原告與被告聶緒文等6人於本院109年6月10日調解期日對分割有所爭執，而調解不成立，且兩造迄至言詞辯論終結前，就系爭不動產分割之方法仍無法達成協議，則原告請求判決分割系爭不動產，於法並無不合，應予准許。

2.被告聶緒文等6人雖辯稱：原告提起本件訴訟為權利濫用，違反誠信原則，應予駁回云云。然按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，民法第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院86年度台上字第1807號裁定、107年度台上字第2185號判決、107年度台上字第2449號判決意旨參照）。查原告、被告松燁有限公司均因於109年3月9日買賣，而於同年4月13日分別登記取得系爭不動產所有權權利範圍50分之1、50分之9之事實，有原告提出之土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本附卷可稽（見本院卷第15至26頁）。原

告既為系爭不動產之共有人，依民法第823條第1項前段之規定，本即得隨時得隨時請求分割共有物，原告因無意維持共有關係，而訴請法院裁判分割，以求消滅共有狀態，其訴請法院裁判分割，實屬其請求分割權利行使與否之選擇自由，難認係以損害其他共有人之利益為目的，或有違反誠實及信用原則之情形可言，被告聶緒文等6人復未能舉證證明原告請求分割系爭不動產有何權利濫用之具體情事，堪認原告係權利之正當行使，非以加害其他共有人為主要目的，亦不生權利濫用之問題。是被告聶緒文等6人抗辯原告本件請求違反誠信原則或權利濫用云云，尚無可採。

3.被告聶緒文等6人另辯稱：聶緒文等6人已於109年7月11日決議委由信義房屋公司出售系爭不動產，本件應優先適用土地法第34條之1規定，原告即不得再依民法第823條、第824條規定訴請裁判變價分割系爭不動產，故本件原告之訴無訴之利益，應予駁回云云，固提出信義房屋買賣委託書內容更改/更新契約附表1紙為證(見本院卷第133頁)，惟分割共有物訴訟之目的，僅在決定以何方式進行分割以消滅共有關係，至日後變價方式究係由共有人依土地法第34條之1規定為處分、抑或經由強制執行程序進行變賣，以及該強制執行程序具體進行結果為何，非本件訴訟程序所得預測及審酌，自難認原告提起本件訴訟欠缺訴之利益，被告聶緒文等6人以其等於原告提起本件訴訟後已委由信義房屋公司居間仲介銷售系爭不動產為由，主張原告之訴無訴之利益云云，亦無可採。

㈡本件以變價分割為適當：

再按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，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。但各共有人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，民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項分別定有明文。又分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。經查，兩造共有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地面積僅42平方公尺，又其上臺北市○○區○○段0○段000○號門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號建物係總面積125.4平方公尺之加強磚造3層建物，主要用途為住家用，本件兩造均未提出原物分割方案，若採原物分割方式，因共有人之人數為8人，各共有人分得之土地及建物均甚狹小，不能發揮經濟上之利用價值，且徒增彼此法律關係之複雜性，明顯不利於各共有人，足見本件系爭不動產原物分割顯有困難，本院認為應以變價分割，透過拍賣之公開市場機制，使系爭不動產發揮更大之經濟效用，經由良性公平競價之結果，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性。

四、綜上所述，兩造為系爭不動產之共有人，且未定有不分割協議，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許，本院斟酌系爭不動產之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，認應予變價分割，所得價金由兩造各按如附表所示應有部分比例分配之，故判決如主文第1項所示。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與判決之結果無影響，爰不再一一論述，附此敘明。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結

果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附表所示應有部分之比例負擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知兩造依附表所示應有部分之比例負擔訴訟費用。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　22　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

計　算　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	2,760元	
合　　計	2,760元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　劉英芬

附表：

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔
聶緒文	1/5	1/5
聶緒秀	1/5	1/5
聶緒元	1/5	1/5
許芳芬	1/15	1/15
聶銘滽	1/15	1/15
聶沛琳	1/15	1/15
劉毅慧	1/50	1/50
松燁有限公司	9/50	9/50