

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第2916號

原告 林廷聲
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 陳惠玲
陳永昌
陳婉玲
陳永杰
葉昌明
葉啟林
盧慧鈴

謝誼臻

邱鈺琪

邱逸凡

榮暘開發有限公司

法定代理人 歐士榮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國110年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示之不動產，准予變價分割，所得價金由兩造按附表一、二所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用新臺幣肆仟壹佰玖拾元由兩造按附表一、二所示之權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、本件被告陳惠玲、陳永昌、陳婉玲、陳永杰、葉昌明、葉啟林、謝誼臻、邱鈺琪、邱逸凡、榮暘開發有限公司均經合法

通知未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第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，合先敘明。

二、原告主張：原告於民國109年9月24日於鈞院108年度司執字第112021號給付票款強制執行事件，拍定買受座落臺北市○○區○○段0○段000地號土地，權利範圍96分之1(下稱系爭土地)，及其上282建號即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號房屋與其上未辦理保存登記建物，權利範圍192分之5(下稱系爭房屋)(下合稱系爭房地)，業經鈞院核發權利移轉證書，並於同年12月22日辦竣所有權移轉登記，而與被告分別共有系爭房地，因兩造共有系爭房地之面積太小，如採原物分割分配予全體共有人，則各共有人所得面積甚小，有害於各自日常使用及經濟利用價值，爰依民法第823條第1項、824條第2項第2款規定，請求將系爭房地予變價分割，由兩造依附表一、二所示權利範圍比例分配價金，為此提起本件訴訟等語，並聲明如主文第1項所示。

三、被告答辯：

(一)被告盧慧鈴則以：同意原告的請求為變價分割，但價錢要合理等語，資為抗辯。

(二)被告陳惠玲、陳永昌、陳婉玲、陳永杰、葉昌明、葉啟林、謝誼臻、邱鈺琪、邱逸凡、榮暘開發有限公司均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)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分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭房地為兩造共有，權利範圍部分如附表一、二所示，有原告提出之土地及建物登記第一類謄本可佐（見本院卷第61-73頁）。而依系爭房地之使用目的，亦無不能分割

之情事，且兩造前就系爭房地之分割方法未能達成一致之協議(見本院卷第12頁)，從而，原告依上開法條規定，請求裁判分割系爭房地，自屬有據。

(二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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。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項、第3項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第八百二十四條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，（最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，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利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。經查：

- 1.系爭房屋總面積為 216.92平方公尺(計算式：282建號118.72+未辦保存登記98.2=216.92)，有前揭建物登記謄本及本院109年11月6日北院忠108司執乙字第112021號執行命令可憑(見本院卷第27、34頁)，如以原物分割予兩造，則各共有人按應有部分所分得之面積極小，且必須劃分一定區域維持共有或約定他部分作為出入之用，而影響系爭得有效使用之面積，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭房地完整性，無法發揮經濟上之利用價值；而系爭土地為系房屋之基地，性質上亦無從為原物分配，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。
- 2.若將系爭房地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於金錢

01 補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢
02 補償其他共有人，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式未
03 必妥適。

04 3.原告及被告盧慧鈴均同意將系爭房地以變價分割(見本院卷
05 第147頁)，審酌系爭房地之性質及使用方式，為發揮最大之
06 經濟效用，減少因原物分割所生之無謂損失與交易成本，以
07 期對有限之資源為最有效率之配置與運用，如以原來狀態出
08 售，經市場公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，
09 較有利各共有人，亦可發揮更大之經濟效用及利用價值，且
10 兩造均得於系爭房地變價程序中主張優先承買權，取得完整
11 之所有權，對其權益亦無影響，較能符合公平均衡之原則，
12 並徹底消滅兩造之共有關係。是本院斟酌各共有人之意願、
13 使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等
14 情形，認本件應以變價分割，並將所得價金按附表一、二所
15 示之權利範圍比例分配，應屬適當。

16 (三)至被告盧慧鈴辯稱價錢應該要合理云云，惟變價拍賣係經由
17 不動產公開變價程序，使兩造及任何第三人均能自由決定是
18 否參與競價及競價金額，其既係交由市場競價，自屬貼近系
19 爭房地之現狀及市場價值，變價金額應屬適當，被告盧慧鈴
20 上開辯稱，顯屬無據。

21 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭房
22 地，為有理由，應予准許，並審酌系爭房地之使用目的及經
23 濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造如附表
24 一、二所示之權利範圍比例分配，爰判決如主文第1項所
25 示。

26 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
27 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
28 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
29 分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
30 本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不
31 然，且因共有物分割事件涉訟，共有均蒙其利，由敗訴當

事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有部分比例分擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，原告及被告盧慧鈴其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。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 110 年 3 月 23 日
臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,190元	
合 計	4,190元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 3 月 23 日
書記官 林錫欽

附表一：

編號	土 地	面 積	所有權人	權利範圍
1	臺北市○○ 區○○段0 ○段000地 號	86平方公尺	林庭聲	96分之1
2			陳惠玲	16分之1
3			陳永昌	16分之1
4			陳婉玲	16分之1
5			陳永杰	16分之9
6			葉昌明	12分之1
7			葉啟林	12分之1
8			盧慧鈴	4分之1

(續上頁)

01

9			謝誼臻	12分之1
10			邱鈺琪	96分之1
11			邱逸凡	96分之1
12			榮暘開發 有限公司	32分之7

02

附表二：

03

編號	建 物	面 積	所有權人	權利範圍
1	臺北市○○區○	1層：	林庭聲	195分之5
2	○段0○段000○	59.36平方公尺	陳惠玲	32分之1
3	號	2層：	陳永昌	32分之1
4		59.36平方公尺	陳婉玲	32分之1
5	(建物門牌：臺	總面積：	陳永杰	32分之1
6	北市○○區○○	118.72平方公尺	葉昌明	24分之1
7	路000巷00號)	-----	葉啟林	24分之1
8	(未辦保存建物)	第1層未登記部分：	盧慧鈴	8分之1
9		14.67平方公尺	謝誼臻	24分之1
10		第2層未登記部分：	邱鈺琪	192分之5
11		14.67平方公尺	邱逸凡	192分之5
12		第2層頂樓未登記部分：	榮暘開發 有限公司	64分之35
		68.86平方公尺		
		合計：98.2平方公尺		