

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第273號

原告 中泰大飯店股份有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

被告 王璨瑾

訴訟代理人 黃照峯律師

被告 張俐娜

黃超群

趙黃導整

訴訟代理人 何朝棟律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年9月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告張俐娜、黃超群經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與被告共同持有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號（下稱系爭建物），原告所有之權利範圍為1/6，系爭建物並無不能分割或有不分割協議之情事，且兩造無法協議分割系爭建物，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項規定，請求准以變價方式分割系爭建物，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按附表二應有部分比例分配。

01 三、被告部分：

02 (一)被告王璨瑾辯稱：系爭建物雖登記給被告王璨瑾，惟一直由  
03 其母王李蕙如所居住，其母過世後，目前則由被告王璨瑾之  
04 弟即訴外人王梓任所居住，且系爭建物坐落於臺北市○○區  
05 ○○段○○段000號地號土地（下稱系爭土地）上，而系爭  
06 土地為被告所有，如將系爭建物全部分歸其取得，其就系爭  
07 建物占有使用系爭土地有合法權源，可使土地與房屋利用合  
08 歸一人所有，以盡經濟上之利用。反觀原告係因拍賣取得系  
09 爭建物，與被告並無親屬情誼，其對系爭建物則未有任何依  
10 存關係可言，自以全部歸被告取得為妥。再者，系爭建物既  
11 坐落於被告王璨瑾之系爭土地上，依土地法第104條規定，  
12 被告王璨瑾有優先承買權，縱判決全棟變價拍賣，則被告基  
13 於系爭建物之基地所有權人，依然有優先承買權，為此應將  
14 系爭建物全部分歸被告所有為妥。又系爭建物共有狀態及使用  
15 現況既屬明知，應認其經相當評估，並認合乎其損益之計  
16 算後始會以債權人承受方式取得系爭建物應有部分，則縱繼  
17 續維持被告王璨瑾就系爭建物之原有使用狀態，而對原告為  
18 金錢補償，亦不致有重大不公平之處。職是，考量共有物之  
19 性質、分割前之使用狀態、整體經濟效用及全體共有人利益  
20 等一切情狀，將系爭建物由被告單獨取得，並由被告以金錢  
21 補償未受分配之原告及其他被告，應屬較為公平適當之分割  
22 方法。本件兩造共有之系爭建物，分歸被告王璨瑾取得，分  
23 割結果，被告王璨瑾應補償原告及被告張俐娜、黃超群、趙  
24 黃導整按持有部分補償金額。又關於計算金錢補償之標準，  
25 以鑑定系爭建物價值為標準等語，資為抗辯。並聲明：1.兩  
26 造共有之系爭建物分歸被告王璨瑾取得。2.前項分割結果，  
27 被告王璨瑾應補償原告及被告張俐娜、黃超群、趙黃導整按  
28 應有部分補償之金額。

29 (二)被告趙黃導整陳稱：被告人在美國，希望能親自出庭陳述意  
30 見。並聲明：原告之訴駁回。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一)按共有物如無法令另有規定或因物之使用目的不能分割或契  
02 約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；  
03 共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有  
04 人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配  
05 於各共有人之方式分配，民法第823條第1項、第824條第2項  
06 第2款分別定有明文。次按法院准為裁判分割共有物，屬處  
07 分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，是分割共有物  
08 之訴，其參與分割之當事人以共有人為限，共有物如為不動  
09 產，其共有人為何人，以及應有部分各為若干，概以土地或  
10 建物之登記簿登記者為準（最高法院108年度台上字第1693  
11 號判決意旨參照）。經查，本件兩造共有人意見各異，已如  
12 前述，對於分割之方法顯然不能達成協議，原告為共有人身  
13 分，起訴請求法院裁判命為分割，而本件並無因系爭建物之  
14 使用目的不能分割情形，且無共有人提出相關契約主張曾訂  
15 有不分割期限情事，是原告訴請分割系爭建物，洵屬有據。

16 (二)再按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求  
17 分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分  
18 配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上第2569  
19 號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，法  
20 院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌  
21 當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益  
22 等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參  
23 照）。經查：

24 1.系爭建物總面積為310.93平方公尺，有系爭建物登記謄本、  
25 建物所有權狀等件在卷可佐（見本院112年度北司補字第1050  
26 號卷第11-13頁），如以原物分割予兩造，則各共有人按應有  
27 部分所分得之面積甚小，且將無各自獨立之門戶可供出入，  
28 有損系爭建物完整性，亦勢必破壞其使用現狀，造成日後使  
29 用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，堪認本件以原物分  
30 割予兩造顯有困難。

31 2.本院審酌系爭建物之性質及使用方式、兩造之利益等一切情

01 狀，認為如採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經  
02 濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲  
03 取拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機  
04 制檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真  
05 實性，且必得標之人繳足價款始將系爭建物所有權移轉，適  
06 可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物  
07 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之  
08 權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第  
09 7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感  
10 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  
11 力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單  
12 獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共有人而言，皆  
13 屬有利。綜此，經審酌系爭建物之狀況、兩造之利益等一切  
14 情形後，本院認系爭建物應予變價分割，所得價金依附表二  
15 欄所示比例分配為適當。

16 五、綜上，原告提起本件訴訟，請求兩造共有如附表一所示之不  
17 動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分  
18 比例分配，為有理由，應予准許。

19 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
22 文。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告  
23 提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得  
24 不然，且因共有物分割事件涉訟，共有均蒙其利，由敗訴  
25 當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其附  
26 表二所示應有部分比例分擔訴訟費用。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
29 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1規定。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）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 113 年 9 月 27 日

書 記 官 林珩倩

附表一：

編號	建物門牌號碼	總面積(平方公尺)	權利範圍
1	臺北市○○區○○路0段00巷0號	310.93	全部

附表二：

編號	共有人	應有部分
1	王璨瑾	1/3
2	張俐娜	1/6
3	黃超群	1/9
4	趙黃導整	2/9
5	中泰大飯店股份有限公司	1/6