

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9250號

原告 宋元虎
訴訟代理人 陳姻竹
郭承昌律師

被告 宋元鳳

訴訟代理人 陳曉鳴律師

被告 宋元龍

共同

訴訟代理人 宋子瑋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產准予變賣分割，所得價金按附表二所示權利範圍比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示之權利範圍比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號（下稱系爭土地）及其上2901建號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋），如附表一所示之不動產（下合稱系爭不動產），並無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，因兩造未能達成分割之協議，爰請求裁判分割，又系爭房屋位於4樓，總面積僅25.63平方公尺，僅有一出入門口，若以原物分配，兩造所分得之房屋及土地不僅面積狹小，無法充分利用，且將無獨立出入門戶，明顯不宜以原物分配，應以變賣分割，由兩造按變價後所得價金依共有比例分配為宜，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求將系爭不動產變賣分割，為此提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有如附表一所示之不動產准予變賣分割，所得價金按附表二所示權利範圍比例分配之。

01 二、被告則以：訴外人即兩造母親於民國105年4月10日死亡，所
02 遺不動產由訴外人即其配偶宋寶文及兩造共同繼承，應繼分
03 各1/4，嗣宋寶文於109年2月26日死亡，所遺不動產由兩造
04 共同繼承，應繼分各1/3；又兩造及訴外人宋子櫻，就原告
05 請求被告返還代墊費用事件(即臺灣高等法院111年度家上字
06 第142號繼續審判事件)，原告請求分割宋寶文遺產事件(即
07 鈞院112年度家繼訴字第110號分割遺產事件)，及原告請求
08 塗銷宋元龍與宋子櫻間不動產所有權移轉登記事件(即臺灣
09 高等法院111年度上易字第1280號請求塗銷不動產所有權移
10 轉登記上訴事件)，業經臺灣高等法院以112年度上移調字16
11 71號調解成立，依調解筆錄所載：「一、宋元龍、宋元虎、
12 宋元鳳之被繼承人宋寶文所遺如附表所示遺產，由宋元龍、
13 宋元虎、宋元鳳各按附表分割方法欄所示方式分割。二、宋
14 元鳳、宋子櫻願於112年11月30日前與宋元虎簽定下列不動
15 產買賣契約書：(一)宋元虎同意將其所有如附表編號1土地(應
16 有部分1/1896)、編號3建物(應有部分1/12)以總價新臺幣
17 (下同)貳拾萬元售予宋元鳳。(二)宋元虎將其所有如附表編號
18 2土地(應有部分7/48)、編號4之建物(應有部分7/12)以總價
19 柒佰萬元出售予宋子櫻。(三)兩造同意上開買賣價款委由履約
20 保證公司或銀行辦理買賣價金支付，給付方式如下：…」，
21 是以兩造共同繼承、公同共有宋寶文之遺產，原告已請求法
22 院裁判分割遺產，並經法院調解成立，原告主張被告宋元鳳
23 未履行調解協議，自應依法聲請強制執行，而非重複請求法
24 院裁判分割遺產，原告於前開調解成立後，提起本件訴訟，
25 違反重複起訴禁止原則，依民事訴訟法第249條第1項第7款
26 規定，應予駁回，再原告提起本訴，顯係利用訴訟程序威逼
27 被告、浪費司法資源之行為，應迅予駁回起訴等語，資為抗
28 辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 三、本院得心證之理由：

30 (一)關於本件並無違反重複起訴規定部分：

31 被告抗辯兩造就系爭不動產已經請求法院裁判分割遺產，並

01 經法院調解成立，原告提起本件訴訟，違反重複起訴禁止原
02 則，應予駁回云云，經查，系爭不動產為兩造所共有，應有
03 部分比例如附表二所示，又兩造及宋子櫻，就原告請求被告
04 返還代墊費用事件(即臺灣高等法院111年度家上字第142號
05 繼續審判事件)，原告請求分割宋寶文遺產事件(即本院112
06 年度家繼訴字第110號分割遺產事件)，及原告請求塗銷宋元
07 龍與宋子櫻間不動產所有權移轉登記事件(即臺灣高等法院1
08 11年度上易字第1280號請求塗銷不動產所有權移轉登記上訴
09 事件)，業經臺灣高等法院以112年度上移調字1671號調解成
10 立，並作成調解筆錄(下稱系爭調解筆錄)，有系爭調解筆錄
11 可稽(見本院卷第67-69頁)，又依系爭調解筆錄二(-)所載，
12 原告應於112年11月30日與被告宋元鳳簽立不動產買賣契約
13 書，將系爭不動產以總價200,000元出售予被告宋元鳳，可
14 見兩造係以買賣系爭不動產應有部分之方式成立調解，尚非
15 就系爭不動產之分割方法達成協議，原告提起本訴請求分割
16 共有物，尚非系爭調解筆錄效力所及，難認原告有重複起訴
17 之情，故被告抗辯原告提起本訴，違反重複起訴禁止原則，
18 應予裁定駁回云云，尚非可採。

19 (二)關於原告得因被告宋元鳳給付遲延，得對系爭調解筆錄二(-)
20 部分主張解除契約部分：

21 1.按調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力，民事訴訟法第
22 416條第1項定有明文。又訴訟上之和解，為私法上之法律行
23 為，同時亦為公法上之訴訟行為，即一面以就私法上之法律
24 關係止息爭執為目的，而生私法上效果之法律行為，一面又
25 以終結訴訟或訴訟之某爭點為目的，而生訴訟法上效果之訴
26 訟行為，兩者之間，實有合一不可分離之關係。其在訴訟
27 上，當事人固可以無效或得撤銷之原因請求繼續審判；在實
28 體上，於有給付不能或給付遲延等私法上解除之原因發生而
29 合於解除契約要件時，亦得行使其解除權(最高法院92年度
30 台上字第934號判決參照)。調解成立內容之合意具有實體法
31 上契約之性質，於調解當事人不履行調解成立內容時，調解

01 之他方當事人自得依給付不能或給付遲延之規定主張權利。

02 2.次查，依系爭調解筆錄二(一)所載，原告應於112年11月30日
03 與被告宋元鳳簽立不動產買賣契約書，將系爭不動產以總價
04 200,000元出售予被告宋元鳳(見本院卷第67-68頁)，被告宋
05 元鳳固辯稱於112年11月25日和原告約定於112年11月25日下
06 午4點至訴外人黃嘉萍地政士所屬昱冠地政事務所簽約(址
07 址：臺北市○○區○○○路0段00號6樓)，然原告無故缺
08 席，未能與原告簽訂不動產買賣契約，未能履調解協議，原
09 告應負受領遲延責任云云，並提出112年11月25日LINE對話
10 截圖為證(見本院卷第151頁)，然參該對話紀錄，僅有黃嘉
11 萍地政士之名片，並無其他註記，尚難僅憑該名片即遽認被
12 告有通知原告簽約之事實為真正；被告宋元龍雖辯稱有於11
13 2年11月24日用LINE通知原告，隔日下午要去代書那裡簽約
14 並有發名片給原告，然亦未見被告宋元龍提出相關的對話紀
15 錄佐證，亦難信為真正；且被告宋元鳳亦自陳目前沒有找到
16 在11月25日前相約的相關證據等語(見本院卷第144頁)，復
17 被告又未提出其他證據證明確實通知原告於112年11月25日
18 簽訂不動產買賣契約之事實為真正，則被告抗辯原告無故缺
19 席，未能與原告簽訂不動產買賣契約，致未能履行調解協
20 議，原告應負受領遲延責任云云，亦非可採。

21 3.又系爭不動產仍在雙方共有中，有土地及建物登記第一類騰
22 本可參(見本院卷第11-13頁)，亦為兩造所不爭，而原告於1
23 12年11月30日以新店寶橋郵局第132號存證信函催告被告宋
24 元鳳履行調解筆錄簽訂買賣契約，於同年12月14日送達，未
25 獲置理，原告再於113年1月25日以新店寶橋郵局第7號存證
26 信函為解除簽約之協議之意思表示，經招領逾期退回，原告
27 復於113年2月26日以木柵郵局第43號存證信函為解除簽約之
28 協議之意思表示，於113年3月5日送達，亦有存證信函及掛
29 號郵件收件回執可考(見本院卷第93-103頁)，而被告宋元鳳
30 亦自陳有收到原告的存證信函，但沒有相關的回應等語(見
31 本院卷第159頁)，應認原告上開催告及解除系爭調解筆錄二

01 (一)之意思表示已到達被告宋元鳳而發生效力，則原告主張被
02 告宋元鳳就調解筆錄二(一)未依約履行等情，應屬可採。從
03 而，被告宋元鳳經限期催告後仍未履行，原告自得對系爭調
04 解筆錄二(一)所約定之買賣契約內容部分主張解除契約。

05 (三)關於原告得請求裁判分割共有物部分：

06 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。再查，兩造前雖經系
09 爭調解筆錄調解成立，但被告宋元鳳並未依調解筆錄履行，
10 原告得對系爭調解筆錄二(一)所約定之買賣契約內容部分主張
11 解除契約，已如前述，而原告主張兩造間就系爭不動產並無
12 不能分割之協議，或因物之使用目的有不能分割之情事，是
13 原告依上開規定，請求分割系爭不動產，洵屬有據。

14 2.次按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消
15 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
16 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共
17 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
18 人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
19 於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
20 賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。
21 所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或
22 以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原物性質上
23 無法分割或分割將減損其價值之情形，即得依變賣之方法分
24 配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與
25 實質公平(最高法院102年度台上字第1336號判決參照)。未
26 查，坐落系爭土地上之系爭房屋為加強磚造建物之4層樓，
27 復原告陳稱僅有1出入門口(見本院卷第9頁)，若將系爭不動
28 產以原物分割，不僅減少系爭不動產專有部分所得使用之空
29 間，且各共有人難以按其分得部分單獨使用，亦將使系爭不
30 動產遭細分而無法發揮整體經濟效用更徒增法律關係複雜，
31 據此，系爭不動產以原物分割，顯有困難。本院審酌系爭不

01 動產之使用情形、性質、經濟效用及兩造之利益等相關因素
02 後，認原告所主張變賣系爭不動產全部，所得價金由兩造按
03 應有部分比例平均分配之分割方式，可促使系爭不動產之價
04 值發揮極大化，復可避免兩造對系爭系爭不動產目前客觀市
05 價之爭議，對兩造全體共有人應屬最有利，應屬最妥適之分
06 割方法，且被告亦自陳若訂立分管契約管理使用顯有困難，
07 同意用變價方式分割等語(見本院卷第178頁)，故原告主張
08 將系爭不動產變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分
09 配之，應屬可採。

10 3.從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求
11 裁判分割兩造共有之系爭不動產，亦洵屬有據。

12 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求兩造共有如附表一所示
13 之不動產准予變賣分割，所得價金按附表二所示權利範圍比
14 例分配之，為有理由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
16 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

19 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 他造當事人之人數附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

25 書記官 黃慧怡

附表一：不動產標示

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	台北市	中正區	永昌	四	641	建	1685	1/158
建物登記	建號	基地坐落		建築材料及房屋層數	建物面積		權利範圍	
		建物門牌			樓層(面積)	附屬建物(面積)		
1	2901	臺北市中正區中華路2段311巷41號4樓		加強磚造共5層樓	四層(24) 陽台(1.63)		1/1	

附表二：權利範圍比例

編號	共有人	比例
1	宋元鳳	10/12
2	宋元虎	1/12
3	宋元龍	1/12