

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1989號

原告 廣年建設股份有限公司

法定代理人 郭俊麟

訴訟代理人 郭承昌律師

被告 陳李月英

訴訟代理人 陳逸窘

兼

訴訟代理人 陳靜怡

被告 葉庭宏

葉文生

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍：全部）及其上同段四0三二八建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○○○巷○○○號，權利範圍：全部）應予變價分割，所得價金依如附表所示共有人應有部分之比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造各依如附表所示共有人應有部分比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

被告葉庭宏、葉文生經合法通知，無正當理由，均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、原告起訴主張：兩造為坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）及其上同段40328建號建物（下稱系爭房屋）（下合稱系爭房地）之共有人，應有部分如附表所示。系爭土地面積僅96平方公尺，系爭房屋為52.02平方公尺，其左右兩側土地均已完成建築，系爭房地除正面臨臺北市○○區○○○路○○○巷外，並無其他獨立出入口

01 ，若按原物分割，顯然均無法獨立建築，反而將衍生各共有
02 人使用及開發上困難之畸零地問題，無法發揮經濟上利用價
03 值，又系爭房地並無因法令或因物之使用目的不能分割情事
04 ，兩造亦未訂有不分割之協議，爰依民法第823條第1項、第
05 824條第2項第2款之規定，請求將系爭房地變價分割，並依
06 如附表所示應有部分比例分配價金。

07 二、被告陳靜怡、陳李月英則以：系爭房地為被告陳李月英配偶
08 即被告陳靜怡之父親過世所留，繼承人為被告陳李月英、陳
09 靜怡等人，被告陳李月英不希望祖產在其手上遭變賣，故不
10 同意原告之主張。原告係於民國104年時，因被告陳靜怡二
11 哥欠錢而購得，原告主要是投資目的介入此關係，被告不想
12 賣，但願意配合建商開發。

13 三、被告葉庭宏及葉文生未於言詞辯論期日到場，惟曾以書狀陳
14 稱：同意原告所提之分割方案即變價分割，所得價金由兩造
15 按應有部分比例分配，亦同意由其他共有人按鑑定價格補償
16 被告葉庭宏及葉文生後，取得系爭房地，惟不同意合建方案
17 。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
20 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
21 不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之
22 。」、「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
23 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
24 ，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
25 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
26 。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
27 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣
28 ，以價金分配於各共有人。」，民法第823條第1項、第824
29 條第1項、第2項分別定有明文。本件原告為系爭房地之共有
30 人，系爭房地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
31 之期限情事，有系爭房地登記謄本在卷可按（見士調字卷第

7-10、20-24頁），並為兩造所不爭執（見士調字卷第5頁，本院卷第26-27、70頁），兩造復無法就分割方法達成協議（原告主張變價分割；被告陳靜怡、陳李月英不同意變賣、希望配合建商共同開發；被告葉庭宏、葉文生同意變價分割、出售予其他共有人，不同意合建方案），是依前揭法條規定，原告自得訴請分割兩造共有之系爭房地。

(二)又按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積為96平方公尺，系爭房屋為一層磚造，總面積52.02平方公尺，而兩造就系爭房地之應有部分如附表所示等情，有系爭房地登記謄本附卷可稽（見士調字卷第7-10、20-24頁），參酌系爭房地照片，可見系爭房地面積並非寬闊，系爭房屋僅有一獨立出入門戶（見士調字卷第6、11頁，兩造就此並未爭執），倘依兩造之應有部分比例為原物分割，恐使兩造分得面積過小，有礙其經濟效用，且原物分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，有損系爭房地之完整性，勢必破壞系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。是依據上開所載系爭房地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形，本院認無法以原物分割之方式分配予兩造，應以變價之方式予以分割為適當。故系爭房地應予變賣，所得價金應按兩造如附表所示應有部分比例分配。

五、從而，原告依民法第823條第1項之規定，訴請分割系爭房地，為有理由，且以將系爭房地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有之系爭房地應予變價分割，所得價金，按兩造如附表所示應有部分比例分配之。

六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

七、末按「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。」，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文第2項所示。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
民 事 第 一 庭 法 官 林 宜 靜

以上為正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
書 記 官 劉 翊 婷

附表：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	陳靜怡	五分之一
2	陳李月英	五分之二

(續 上 頁)

3	葉庭宏	五萬分之九九九九
4	葉文生	五萬分之一
5	廣年建設 股份有限 公司	五分之一