

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第843號

原告 玖衡建設有限公司
法定代理人 吳琦
訴訟代理人 翁自清
被告 闕田忠
訴訟代理人 林容竹
被告 洪連珠
李闕敏子
闕淑惠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年10月8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應予變價分割，所得價金按如附表二所示之比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表三所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）如附表1所示之不動產（下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動產）為兩造共有，應有部分如附表2所示。因兩造就系爭不動產並無不能分割之約定，亦無法達成分割之協議，為避免使用上之爭議及增進系爭不動產之利用價值，爰依民法第823條、第824條規定，請求將系爭不動產為變價分割，所得價金按共有人之應有部分比例分配之等語。

（二）並聲明：兩造共有如附表1所示之不動產准予變價分割，所得價金按如附表2所示之比例分配之。

01 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
02 述。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
05 ；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
06 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
07 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
08 配：…二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
09 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
10 部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項
11 前段、第824條第1項、第2項分別定有明文。經查：兩
12 造為系爭不動產之共有人，就系爭不動產並無不為分割之
13 約定，亦未達成分割之協議等情，業據原告陳明在卷；而
14 被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出書
15 狀答辯以供本院斟酌，堪認原告上開主張為真實。是揆諸
16 首開條文規定，原告訴請裁判分割系爭不動產，自屬有據
17 。

18 (二) 次按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、
19 使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經
20 濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上
21 字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割
22 或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使
23 用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之
24 分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年
25 度台上字第600號判決意旨參照）。經查：系爭房屋坐落
26 於系爭土地上，且系爭房屋位於公寓大廈之1樓，有系爭
27 不動產之謄本、不動產估價報告所附之照片在卷可稽（本
28 院卷第106-121、146-148頁）。又依系爭不動產之現況
29 觀之，如依兩造應有部分比例為原物分割，則每人分得之
30 房屋面積過小，亦無法有各自獨立之門戶出入，難以實現
31 系爭房屋經濟上之利用價值，故原告請求將系爭不動產為

變價分割；而被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何分割方案供本院審酌，則本院綜合系爭不動產之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，認系爭不動產予以變價分割，將價金依兩造應有部分之比例分配予全體共有人為適當，並判決如主文第1項所示。

四、兩造其餘之攻擊或防禦方法及援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

五、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，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，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 109 年 10 月 29 日
民事第三庭 法官 楊忠霖

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 109 年 10 月 29 日
書記官 陳凱達

附表一：

土地標示								
土地坐落					地目	面積	權利範圍	
編號	縣市	鄉鎮市區	段	○○段		平方公尺		
1	臺北市	南港區	南港	四	141	建	55	4分之1

(續上頁)

備註	所有權人：洪連珠應有部分12分之1 闕田忠應有部分12分之1 玖衡建設有限公司應有部分12分之1
----	--

建物標示						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	231	臺北市南港區南港段四小段141地號 ----- 臺北市南港區東明街27號	4層樓 鋼筋混凝土造	第1層：33.65 走廊： 6.77 合計： 40.42		全部
備註	所有權人：洪連珠應有部分3 分之1 闕田忠、闕淑惠、李闕敏子公同共有3 分之1 玖衡建設有限公司應有部分3 分之1					

附表二：

編號	共有人	土地應有部分比例
1	玖衡建設有限公司	12分之1
2	洪連珠	12分之1
3	闕田忠	12分之1

編號	共有人	建物應有部分比例
1	玖衡建設有限公司	3 分之1
2	洪連珠	3 分之1

(續 上 頁)

3	關 田 忠	公 同 共 有 3 分 之 1
	關 淑 惠	
	李 關 敏 子	

附 表 三：

編 號	共 有 人	訴 訟 費 用 負 擔
1	玖 衡 建 設 有 限 公 司	3 分 之 1
2	洪 連 珠	3 分 之 1
3	關 田 忠	18分 之 4
4	關 淑 惠	18分 之 1
5	李 關 敏 子	18分 之 1