

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1657號

原告 徐梅玲
訴訟代理人 張育銜律師
複代理人 劉添錫律師
李孟融

被告 徐兆良
訴訟代理人 杜俊謙律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月19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賣，所得價金由兩造按如附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造共有如附表一所示之不動產（下合稱系爭房地；如單指其一，則分稱系爭房屋、土地），並無因物之使用目的不能分割情形，亦未訂有不分割之特約。

(二)又系爭房地為一獨立門戶，且面積狹小，倘依應有部分比例為原物分割，除難以公平分配徒增日後各共有人使用上之相關爭議外，各共有人分得之部分均有出入之需求，勢將另劃出共同使用之門廳、走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，或以新增設門戶或其他出入口供各共有人出入，恐將破壞原建物之結構，故若採原物分割之方式，不僅減少各共有人得有效利用之空間，造成日後使用上之困難，亦將使各共有人分割所得面積過小，且增加法律關係之複雜化，有損該建物之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完全發揮原建物經濟上之利用價值，足見系爭房地如採原物分割予各共有人之方式，確有實際上之困難。而如採變價分割之方式，將來以透過市場自由競爭之方

01 式變價，除可使系爭房地所有權歸一，使不動產市場價值極
02 大化外，兩造亦可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先
03 承買權，俾維持共有物之經濟利益，是以變價之方式分割，
04 並將所得價金按應有部分比例分配予各共有人，足能兼顧各
05 共有人之利益，並符合公平均衡之原則，且能徹底消滅兩造
06 之共有關係，更符合全體共有人之利益。

07 (三)爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求准以變價分
08 割，並聲明：如主文第1項所示。

09 二、被告抗辯：

10 (一)被繼承人徐振武之全體繼承人即兩造及其等母親林麗猜，於
11 遺產分割協議中均同意由原告取得部分動產、被告取得系爭
12 房地之所有權，並有借名登記協議如下：因林麗猜較為年
13 長，須兩造繼續扶養，為免被告疏於扶養林麗猜，爰將系爭
14 土地應有部分111/30000及系爭房屋應有部分1/3登記於原告
15 名下，嗣林麗猜百年後，原告再將系爭房地上開應有部分無
16 償移轉登記於被告名下。嗣林麗猜因被告歷年來均有妥善扶
17 養，系爭房地歷年之稅單亦均由被告代墊及繳交，原借名登
18 記協議之原因已無必要，業已向原告終止上開借名登記之契
19 約關係，並請求原告應將系爭房地應有部分移轉登記予林麗
20 猜。是原告對系爭房地並無實際所有權，無權請求分割系爭
21 房地。

22 (二)倘本院認原告有權訴請分割系爭房地，希望原物分割，由被
23 告取得系爭房地全部，蓋系爭房地現為被告及林麗猜等人居
24 住，林麗猜年事已高不太能出門，由被告配偶照顧，系爭房
25 地對年邁之林麗猜很重要，也有情感上居住之需求。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
28 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
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。

30 1.經查，兩造共有系爭房地，應有部分比例如附表一所示，
31 有系爭房地登記謄本在卷可考。被告固辯稱原告僅為借名

01 登記人，系爭房地應有部分實際所有權人為兩造母親林麗
02 猜，惟林麗猜前以上開事實對原告提起請求所有權移轉登
03 記等事件訴訟，業經本院以111年度訴字第2006號判決駁
04 回其訴及假執行之聲請，林麗猜不服提起上訴後，亦經臺
05 灣高等法院以113年度上易字第30號判決駁回其上訴確定
06 在案，被告復未提出具體事證以實其說，是其此部分之辯
07 詞，即難憑採。

08 2.又原告主張兩造未定有不分割之特約，系爭房地亦無因使
09 用目的不能分割之情形，被告未予爭執，堪信原告主張為
10 真實。從而原告起訴請求分割系爭房地，自屬有據。

11 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
12 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
13 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

14 (1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
15 困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難
16 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
17 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
18 人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共
19 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有
20 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公
21 共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年
22 度台上字第724號判決意旨參照）。經審酌：

23 1.系爭房屋為樓高10層集合住宅之5層，且僅有單一出入
24 口；而系爭土地為系爭房屋之建築基地，有系爭房地登記
25 謄本、現場照片在卷可稽（見調解卷第51至65頁、本院卷
26 第37至41頁）。倘以原物分割平均分配予兩造，尚須就系
27 爭房屋重新隔間裝潢、分設出入口，勢將破壞系爭房屋之
28 原結構、增加勞費。

29 2.又原告表示系爭房地應予變價分割，被告則陳稱有意願取
30 得原物，但無資力可補償原告（見本院卷第122頁），是
31 倘將系爭房地全部分配予一方或部分仍維持共有，恐有違

01 反共有人意願，且有受原物分配之共有人未依判決給付金
02 錢補償而另生訟爭之可能。

03 3.再考量系爭房地若以變價拍賣之方式分割，由兩造以及公
04 眾有意願之人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形
05 下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭房地之市場價值
06 極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭房地
07 所有權，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得
08 系爭房地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價
09 金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務。

10 4.斟酌系爭房地之型態、經濟效用、兩造意願及利益等一切
11 情狀後，因認系爭房地應以變賣後以價金按兩造應有部分
12 比例之方式分配之分割方法，較為適當。

13 (三)綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分
14 割系爭房地，於法有據，應予准許；且本院審酌認以變價分
15 割方式較為妥適公平，爰判決如主文第1項所示。

16 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係
20 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按
21 應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰確認訴訟費用之
22 負擔如主文第2項所示。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
25 民事第二庭 法 官 楊雅萍

26 以上正本係照原本作成

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
28 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。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
30 書記官 李淑卿

01

附表一						
編號	土地坐落				面積 (平方公尺)	權利範圍 (應有部分比例)
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	板橋區	幸福	846	1605	原告111/30000 被告222/30000
編號	建號	基地坐落		建物面積 (平方公尺)	權利範圍 (應有部分比例)	
		門牌號碼				
2	121	新北市○○區○○段 000地號		樓層面積：98.57 陽台：12.82	原告1/3 被告2/3	
	備考	新北市○○區○○街 000號5樓				
		共有部分：幸福段159建號(1070.13平方公尺)權利範圍10000分之111				

02

附表二		
編號	共有人	應負擔之訴訟費用比例
1	原告	1/3
2	被告	2/3