

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1542號

原告 周參明
訴訟代理人 甘連興律師
陳樹村律師
被告 鄭美芬
訴訟代理人 黃文靖

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年2月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，所得價金依附表所示應有部分比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造為新北市○○區○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）及其上新北市○○區○○段○○○○號即門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之共有人，應有部分如附表所示。系爭房地並無依法令不得分割或契約訂有不分割之期限之情形。原告自得依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房地。系爭建物為鋼筋混凝土造之三層建築，對外僅有一出入口可供通行，各層次間不具使用上獨立性，各共有人均受原物分配顯有困難，又系爭建物不能脫離系爭土地而獨立存在，是為充分利用系爭房地，促進系爭房地經濟效益，系爭房地應分歸同一人所有，始為適當之分割方法。再者，系爭建物為原告家中祖產，本為原告父親所有，於民國100年間配偶贈與給原告母親周招，周招嗣於103年2月18日分別將系爭房地應有部分三分之二贈與原告，應有部分三分之一贈與訴外人即原告之弟周木賢，被告則係因與周木賢間有債權

債務關係，而於112年6月7日於周木賢之系爭房地應有部分設定800萬元最高限額抵押權，並於同日將系爭房地信託登記予被告，故被告以信託為登記原因取得系爭房地所有權應有部分之目的既在擔保債權，由原告價金找補被告即可達其擔保債權之目的，而不以被告取得系爭房地為必要。又系爭建物現為原告母親住所，是系爭建物應與原告及原告一家有其感情及生活上密不可分之依存關係。為此，爰依民法第823條第1項規定，請求就系爭房地為原物分割，由原告單獨取得系爭房地所有權，並由原告以價金補償被告。並聲明：兩造共有之系爭房地，應准予原物分割，由原告單獨取得所有權，並由原告以價金補償被告。

二、被告方面：被告雖同意分割，惟倘依原告所提分割方案，原告所補償被告之金額應至少為新臺幣（下同）500萬元。但若系爭房地經鑑價後，亦考量將原物分割給伊，由伊價金補償原告等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）系爭房地於70年3月間本為周清敦所有，於100年7月25日以配偶贈與為原因，移轉登記予周招。周招、周木賢之子即訴外人周政緯為債務人於100年10月20日設定最高限額抵押權480萬元予新北市樹林區農會（新北市樹林地政事務所收件字號：100年樹資簡字第069180號）。嗣周招於103年2月18日以贈與為原因，移轉應有部分三分之二予原告、及於111年11月30日移轉應有部分三分之一予周木賢。其後周木賢所有之應有部分三分之一，於112年6月7日以信託為原因移轉登記予被告，並於同日設定最高限額抵押權800萬元予被告（新北市樹林地政事務所收件字號：112年樹登字第009780號）。系爭房地現由兩造所共有，應有部分如附表所示，現由原告母親周招占有使用等情，為兩造不爭執，並有系爭房地登記公務用謄本、系爭房地之新北市地籍異動索引資料（公務用）在卷可稽（見本院板司調字卷第39至45頁、第47至65頁），自堪信為真正。

01 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
02 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
03 條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
04 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。本
05 件原告主張兩造為系爭房地之共有人，系爭房地無不能分割
06 情事，兩造復無從協議分割等情，為被告不爭執，並有系爭
07 房地登記公務用謄本在卷足稽，堪可憑採。則系爭房地依其
08 使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約，各共有人
09 自得隨時請求分割，揆諸前開說明定，原告訴請裁判分割系
10 爭房地，於法有據。

11 (三)次按共有物之分割，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 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
15 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
16 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
17 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
18 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
19 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
20 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
21 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
22 （最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號
23 裁判意旨參照）。查，本件系爭土地面積為79.64平方公
24 尺，系爭建物為三層樓鋼筋混凝土造建物，每樓層面積51.8
25 8平方公尺，加計陽台、平台面積各12.5平方公尺，合計總
26 面積128.76平方公尺，僅有一出入口，系爭房地均為兩造所
27 共有，各共有人之應有部分比例如附表所示，有系爭房地登
28 記公務用謄本、原告所陳報之現場照片影本可證（見本院板
29 司調字卷第39至45頁、本院卷第67至71頁），倘以原物分
30 配，各共有人所能分得之土地、建物面積狹小，將使系爭土
31 地、建物因分割而過於零碎，無法充分發揮經濟上之整體利

01 用價值，勢將減損系爭房地經濟價值，是以原物分割方式進
02 行系爭土地、建物之分割，顯有困難。故本院審酌系爭土
03 地、建物面積狹小，原物分割勢將造成各共有人所分得土
04 地、建物面積細瑣零碎，不利於總體社會經濟之發展，減損
05 土地、建物之利用價值。雖原告表明願分得超過其應有部分
06 之不動產，並以金錢補償予被告，惟兩造就金錢補償之價額
07 未能達成合意，被告亦表明或有向原告購買原告應有部分，
08 以價金補償原告之可能性(見本院卷第91頁)。依上各情，自
09 不宜以原物一部或全部為分割，是原告主張原物分割，並由
10 原告以價金補償被告之分割方案，尚非有據。而倘採行變價
11 方式分割，可使系爭房地之市場價值極大化，令各共有人按
12 其所有權應有部分比例分配合理之價金。且依民法第824條
13 第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有
14 人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，
15 以抽籤定之。」共有人於變價分配之執执行程序，亦有依相同
16 條件優先承買之權，共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有
17 物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，且兩造
18 對於以變價方式分割，亦均表示無意見(見本院卷第160頁、
19 第180頁)。準此，倘兩造各認有繼續持有所有權之必要，仍
20 得於變價分配之執执行程序時，行使依相同條件優先承買之權
21 利。基上，本院認系爭房地予以變價分割，所得價金按如附
22 表所示「應有部分比例」欄分配，較為適當。

23 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，請求就兩造
24 共有之系爭房地裁判分割，為有理由，應予准許。本院依系
25 爭房地之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割為
26 適當，爰判決如主文第一項所示。

27 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
28 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
29 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
30 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
31 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，應依民事訴訟法第80條之1規定，酌定如附表所示之「應有部分比例」欄分擔之，方為公允。爰依職權諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
民事第二庭 法 官 張智超

以上正本係照原本作成

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 114 年 3 月 25 日
書記官 劉冠志

附表：

共有土地：新北市○○區○○段○○000地號土地 土地面積：79.64平方公尺		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1.	周參明	3分之2
2.	鄭美芬	3分之1
共有建物：新北市○○區○○段○○000○號建物 門牌號碼：新北市○○區○○街000巷00弄00號 建物面積： 總面積：128.76平方公尺 一層：51.88平方公尺 二層：51.88平方公尺 陽台：12.50平方公尺 平台：12.50平方公尺		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1.	周參明	3分之2

(續上頁)

01

2.	鄭美芬	3分之1
----	-----	------