

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1933號

01  
02  
03 原 告 蕭景蒼  
04 訴訟代理人 汪團森律師  
05 被 告 蕭景明  
06 訴訟代理人 張祐豪律師  
07 被 告 蕭景琦  
08 蕭景新  
09 吳素真

10 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月26日言詞  
11 辯論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造  
14 按附表二「變賣價金所得分配比例」欄所示分配之。  
15 訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 被告蕭景琦、蕭景新、吳素真經合法通知，未於言詞辯論期  
19 日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原  
20 告聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：如附表一所示之不動產（下合稱系爭房地；如單  
23 指其一，則分稱系爭土地、房屋）原由原告與母親蕭陳彩雲  
24 所共有，蕭陳彩雲死亡後，其應有部分（即系爭土地應有部  
25 分1/8、系爭房屋應有部分1/2）則由原告、蕭景欣（已於民  
26 國108年2月8日死亡）、被告蕭景琦以及被告蕭景新所共同  
27 繼承；蕭景欣死亡後，其應有部分由其配偶即被告吳素真繼  
28 承，是兩造就系爭房地之應有部分如附表一所示。因系爭房  
29 地乃舊式公寓結構、單一獨立門戶，而共有人多數，原物分  
30 割顯有困難；又系爭房地並無因物之使用目的不能分割情  
31 形，復未訂有不分割之特約，爰依民法第823條第1項、第82

01 4條規定，請求准以變價分割等語，並聲明：如主文第1項所  
02 示。

03 二、被告蕭景明辯稱：

04 (一)系爭房地原為兩造母親蕭陳彩雲購買，僅因蕭陳彩雲係在市  
05 場擺攤無薪資匯款紀錄，無法向銀行貸款，始向長子即原告  
06 借名，即由原告出面向銀行貸款並登記為系爭房地之共有人  
07 (應有部分與蕭陳彩雲各半)，惟貸款仍由蕭陳彩雲全部償  
08 還，是系爭房地所有權實際上仍屬於蕭陳彩雲，原告僅為借  
09 名登記之名義出借人。蕭陳彩雲雖於89年9月21日死亡，然  
10 其生前曾向所有子女表示系爭房地應作為「公厝」，主廳用  
11 以供奉神明及祖先牌位供子孫慎終追遠、代代相傳，不得變  
12 賣，故兩造決定按照蕭陳彩雲生前遺願，就系爭房地訂有永  
13 遠不分割之契約，並由實際照顧父母之四男蕭景欣、兒媳吳  
14 素真一家繼續居住、管理，按時繳交水電費用、房地稅捐  
15 等。兩造既就系爭房地定有永遠不分割之契約，又該約定不  
16 分割之期限迄今尚未逾30年，原告即不得向法院請求分割。

17 (二)如本院認系爭房地依法得以分割，因系爭土地應有部分1/  
18 8、系爭房屋應有部分1/2乃係蕭陳彩雲借用原告名義登記為  
19 所有人，蕭陳彩雲已死亡，該借名登記契約已終止消滅，應  
20 屬蕭陳彩雲之遺產而由全體繼承人平均繼承，故兩造就系爭  
21 房地應有部分應如附表三所示。

22 (三)此外，原告於蕭陳彩雲生前並未扶養，而係由其餘四子扶  
23 養，是原告就此屬不當得利，若以蕭陳彩雲死亡當年之臺北  
24 縣平均每人月消費支出新臺幣(下同)16,343元計算，被告  
25 已為原告墊付蕭陳彩雲死亡前15年之扶養費588,348元(計  
26 算式： $16,343 \div 5 \times 12 \times 15 = 588,348$ )；且原告於蕭陳彩雲購  
27 買系爭房地時，並未支付價金，原告應償還蕭陳彩雲1/2之  
28 購屋款。上開債務應計入分割方法而予考量。

29 (四)聲明：原告之訴駁回。

30 三、被告蕭景琦、蕭景新、吳素真均未於言詞辯論期日到場，亦  
31 未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、本院之判斷：

- 02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
03 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  
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告為系爭房地之共  
05 有人並訴請分割系爭房地，業已提出系爭房地登記謄本為憑  
06 (見調解卷第59至77頁)；然被告蕭景明辯稱兩造就系爭房  
07 地訂有永遠不分割之契約，並以系爭房屋使用現狀(主廳用  
08 以供奉神明及祖先牌位、由被告吳素真一家使用等)、兩造  
09 談判過程等情為其論據，另請求本院依職權對被告蕭景琦、  
10 蕭景新、吳素真行當事人訊問(見本院卷第85頁)。經查：
- 11 1.系爭房屋主廳供奉神明、祖先牌位之情，固為原告所不爭  
12 執。惟被告蕭景明已自承父母蕭秋源、蕭陳彩雲原與蕭景  
13 欣一家共同居住在系爭房屋(見本院卷第45頁)，是縱兩  
14 造於特定節日均返回系爭房屋拜神祭祖，然此究係如被告  
15 蕭景明所辯兩造已另有合意將系爭房屋作為「公厝」使用  
16 並約定永不分割？抑或僅係依循父母生前慣習而為？猶待  
17 其他具體事證佐證。被告蕭景明雖請求本院對被告蕭景  
18 琦、蕭景新、吳素真行當事人訊問，惟本院考量被告蕭景  
19 琦、蕭景新、吳素真與被告蕭景明利害關係一致，其等陳  
20 述至多僅與被告蕭景明所述相同，而被告蕭景明復未提出  
21 其他具體事證可佐信其等所述為真，縱被告蕭景琦、蕭景  
22 新、吳素真到庭為與被告蕭景明相同之陳述，仍無法使本  
23 院就此抗辯事實形成確信，因認無調查之必要。
  - 24 2.至被告蕭景明提及由兩造談判過程亦可證明其所辯事實較  
25 為可採云云，則未見其具體說明兩造談判內容為何，復未  
26 提出除當事人陳述以外之具體事證，亦難為有利被告之認  
27 定。
  - 28 3.被告蕭景明既未能舉證證明兩造就系爭房地有以契約訂有  
29 不分割之期限，且系爭房地復無因使用目的不能分割之情  
30 形，則原告本於系爭房地共有人之地位，訴請分割系爭房  
31 地，當屬有據。

01 (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  
02 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  
03 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

04 (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  
05 困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難  
06 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
07 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
08 人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共  
09 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有  
10 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公  
11 共利益等為公平決定。經審酌：

12 1.系爭房屋為樓高4層集合住宅之第3層，且僅有單一出入  
13 口；而系爭土地為系爭房屋之建築基地，有系爭房地登記  
14 謄本、現場照片在卷可稽（見調解卷第59至77頁、本院卷  
15 第31至33頁）。倘以原物分割平均分配予兩造，尚須就系  
16 爭房屋重新隔間裝潢、分設出入口，勢將破壞系爭房屋之  
17 原結構、增加勞費。又原告已表示系爭房地應予變價分  
18 割，是倘將系爭房地全部分配予一方或部分仍維持共有，  
19 恐有違反共有人意願，且有受原物分配之共有人未依判決  
20 給付金錢補償而另生訟爭之可能。再考量系爭房地若以變  
21 價拍賣之方式分割，由兩造以及公眾有意願之人以競標之  
22 方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價  
23 之結果，將使系爭房地之市場價值極大化，一方面使兩造  
24 均有機會參加競標而取得系爭房地所有權，或可於程序中  
25 依相同條件優先承買；而未能取得系爭房地之一方，亦能  
26 以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實  
27 際上較能平衡兩造之權利義務。斟酌系爭房地之型態、經  
28 濟效用、兩造意願及利益等一切情狀後，因認系爭房地應  
29 以變賣後以價金按兩造應有部分比例之方式分配之分割方  
30 法，較為適當。

31 2.被告蕭景明雖辯稱系爭土地應有部分1/8、系爭房屋應有

01 部分1/2乃係蕭陳彩雲借用原告名義登記為所有人，故兩  
02 造就系爭房地應有部分應如附表三所示云云。惟請求分割  
03 之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，悉  
04 以土地登記簿登記者為準；共有人或第三人縱對土地登記  
05 簿上記載之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴訟處  
06 理，惟該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決  
07 問題（最高法院101年度台抗字第224號、103年度台抗字  
08 第96號民事裁定意旨參照）。兩造就系爭房地之應有部分  
09 既如附表一權利範圍欄所示，則系爭房地變賣後之價金，  
10 自應按附表二變賣價金所得分配比例欄（即兩造就系爭房  
11 地應有部分比例）分配之；被告蕭景明固對土地登記簿上  
12 記載之應有部分有所爭執，除應另以訴訟處理外，於本件  
13 分割共有物訴訟仍無妨礙，是其所提分割方法，自無可  
14 採。

15 3. 至被告蕭景明請求分割方法應考量原告所應負之扶養費、  
16 購屋款債務云云，因其所指稱之債務未經原告自認，且被  
17 告蕭景琦、蕭景新、吳素真自始未到庭表示意見，自應由  
18 被告蕭景明另以他訴解決，以維兩造公平。況且，被告蕭  
19 景明所提出上開分割方法，分割後效果實為抵銷，然請求  
20 法院裁判分割共有物事件係屬形成之訴，此形成判決所形  
21 成之法律效果須判決確定時始發生，當事人方取得判決所  
22 賦予之權利，故兩造須待本件判決確定時始取得變價分割  
23 後之價金分配債權，是縱認被告對原告確有前開債權，亦  
24 無從以之與其將來對原告所負之價金分配債務抵銷（民法  
25 第334條參照），是被告蕭景明所提分割方法，礙難憑  
26 採。

27 (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  
28 割系爭房地，於法有據，應予准許；且本院審酌認以變價分  
29 割方式較為妥適公平，爰判決如主文第1項所示。

30 五、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
31 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之

01 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
02 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人  
03 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未  
04 參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用  
05 民法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，此為民法  
06 第824條之1第1至3項所明定。經查，系爭房地設定抵押權予  
07 訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀  
08 行）乙情，有系爭房地登記謄本在卷可考；而合作金庫銀行  
09 經本院依職權訴訟告知（本院卷第15、27頁），迄未聲明參  
10 加本件訴訟，參照前開法條規定，合作金庫銀行之前揭抵押  
11 權於系爭房地分割確定後，就抵押人因變價分割所得分配之  
12 價金，應依民法第824條之1準用同法第881條第1項、第2項  
13 辦理之，附此敘明。

14 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
16 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
17 文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係  
18 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  
19 應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰確認訴訟費用之  
20 負擔如主文第2項所示。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
22 民事第二庭 法官 楊雅萍

23 以上正本係照原本作成

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
27 書記官 李淑卿

28 附表一：

29 (一)兩造共有之土地

30

| 坐 落 地 號 | 面 積 | 權 利 範 圍 |
|---------|-----|---------|
|---------|-----|---------|

(續上頁)

01

|                    |         |           |
|--------------------|---------|-----------|
| 新北市○○區○○<br>段000地號 | 3平方公尺   | 原告蕭景蒼6/40 |
|                    |         | 被告蕭景明1/40 |
|                    |         | 被告蕭景琦1/40 |
|                    |         | 被告蕭景新1/40 |
|                    |         | 被告吳素真1/40 |
| 新北市○○區○○<br>段000地號 | 147平方公尺 | 原告蕭景蒼6/40 |
|                    |         | 被告蕭景明1/40 |
|                    |         | 被告蕭景琦1/40 |
|                    |         | 被告蕭景新1/40 |
|                    |         | 被告吳素真1/40 |

02

(二)兩造共有之建物

03

| 建號   | 坐落土地                         | 建物門牌  | 權利範圍      |
|------|------------------------------|---|-----------|
|      |                              | 層次 / 面積   |           |
| 1177 | 新北市○○區<br>○○段000○○<br>00地號土地 | 新北市○○區○○<br>街0○○號3樓<br>-----<br>3層/124.12平方公<br>尺 | 原告蕭景蒼6/10 |
|      |                              |   | 被告蕭景明1/10 |
|      |                              |   | 被告蕭景琦1/10 |
|      |                              |   | 被告蕭景新1/10 |
|      |                              |   | 被告吳素真1/10 |

04

附表二：兩造變賣價金分配比例暨訴訟費用負擔比例

05

| 當事人   | 變賣價金所得分配比例 | 訴訟費用負擔比例 |
|-------|------------|----------|
| 原告蕭景蒼 | 6/10       | 6/10     |
| 被告蕭景明 | 1/10       | 1/10     |
| 被告蕭景琦 | 1/10       | 1/10     |
| 被告蕭景新 | 1/10       | 1/10     |
| 被告吳素真 | 1/10       | 1/10     |

01  
02

附表三：被告蕭景明抗辯之應有部分

| 共 有 人 | 新北市○○區○<br>○段000地號土地 | 新北市○○區○<br>○段000地號土地 | 新北市○○區○○<br>段0000○號建物 |
|-------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 原告蕭景蒼 | 1/20                 | 1/20                 | 1/5                   |
| 被告蕭景明 | 1/20                 | 1/20                 | 1/5                   |
| 被告蕭景琦 | 1/20                 | 1/20                 | 1/5                   |
| 被告蕭景新 | 1/20                 | 1/20                 | 1/5                   |
| 被告吳素真 | 1/20                 | 1/20                 | 1/5                   |