

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第292號

原告 鄭元豪
被告 鄭珮如
鄭曉芳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表二「變賣價金所得分配比例」欄所示分配之。

訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣如附表一所示之土地及建物（下稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分各如附表一所示。然因伊已搬出系爭不動產沒有繼續居住，且兩造間於分別成為系爭不動產之所有權人而共有系爭不動產後，雙方並無就系爭不動產另訂有不分割期限之約定。又被告所稱之民國112年7月2日家庭會議，該日談論之內容僅關於兩造父母扶養及扶養費用之相關事宜，並無提及或兩造有明示合意系爭不動產於兩造母親尚健在時不得分割等情，自難認兩造間有就系爭不動產存有契約訂有不分割期限。參以系爭不動產亦無因物之使用目的不能分割情形，爰依民法第823條、824條規定，請求以變價方式分割系爭不動產，所得價金並依兩造應有部分比例分配等語。並聲明求為判決：如主文第1項所示。

二、被告則以：兩造間於分別成為系爭不動產之所有權人，即共有系爭不動產後，雙方確實有口頭約定於父母尚健在時不得分割、變賣或處分系爭不動產，此有110年7月2日家庭會議錄音檔可證。當日有兩造及兩造之父母、哥哥，共6人在場，當時係由哥哥提出上開提議，伊等均有明確表示同意，原告雖未出聲及做任何表示，然原告有對哥哥的提議表示

01 「合理」等語，故伊等即認為那就代表原告有同意該提議等
02 語資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

03 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

04 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
05 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：

06 (一)原告主張系爭不動產為兩造所共有，權利範圍詳如附表一所
07 示，即土地部分：原告為40分之8、被告鄭珮如（下逕稱其
08 姓名）40分之1、被告鄭曉芳（下逕稱其姓名）40分之1；就
09 房屋部分：原告為10分之8、鄭珮如10分之1、鄭曉芳10分之
10 1等情，業據原告提出系爭不動產之建物登記第一類謄本、
11 土地登記第一類謄本在卷為證（見本院卷第31頁至第34
12 頁），核屬相符。被告雖抗辯已另案訴訟，請求原告返還關
13 於系爭不動產之權利，故原告應非系爭不動產之真正權利
14 人，並無訴請裁判分割之權云云。然被告就原告已非系爭不
15 動產之權利人乙節，並未提出確切證據資料以實其說，所提
16 停止訴訟之聲請，經本院於113年7月10日駁回後已告確定
17 （見本院卷第51頁至第53頁、第94頁）。況提起分割共有物
18 之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有
19 物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，悉以土地登
20 記簿登記者為準。故提起分割共有物之訴，參與分割之當事
21 人以全體共有人為限，共有人之應有部分以土地登記簿上所
22 記載者為準。是法院應依土地登記簿上記載各共有人之應有
23 部分裁判分割共有物。則被告於本院言詞辯論終結前，既未
24 能證明系爭不動產之權利人已變更為訴外人鄭張○○（按應
25 係渠等之母，見本院卷第130頁），且原告為系爭不動產之
26 共有人，應有部分如附表一所示，復有系爭不動產之登記簿
27 謄本在卷可稽，依法本得訴請裁判分割共有物，被告抗辯原
28 告不得訴請裁判分割共有物云云，尚屬無據，不足為採。

29 (二)被告固又抗辯兩造間就系爭不動產訂有於兩造父母仍在世時
30 不為分割之協議云云，並提出112年7月2日家庭會議錄音檔
31 （下稱系爭錄音檔）及其譯文為證（見本院卷第105至120

頁），且原告對上開證據資料之真正亦不爭執（見本院卷第130頁），惟仍以前開情詞主張兩造間確實並未訂有不分割期限之契約存在。而經本院細繹系爭錄音檔之譯文內容可知，112年7月2日家庭會議乃係由兩造與兩造之哥哥、父母等6人在場，兩造哥哥與原告於錄音檔時間18分55秒至19分24秒處時，雖有提及「（兩造哥哥）我們兩個兩個老的，沒有爸爸媽媽，不在了，要來決定這個房子要怎麼都沒關係，你們三個在處理你要怎麼賣，都沒有關係，我的前提是這個，很簡單，就是這樣，對不對？（原告）這個合理阿。

（兩造哥哥）對，合理吧。（原告）這個合理阿。（兩造哥哥）合理吧。（原告）這個我覺得合理阿。（原告）合理阿。（兩造哥哥）合理就好。」等語（見本院卷第109頁），然此不過僅為雙方對談過程中之磋商經過，原告始終並未就此有進一步明示或默示同意之表示，自尚無法逕以原告曾於過程中表示「合理」等語之評價，即遽予推論原告有同意兩造父母仍在世時，兩造不分割系爭不動產之真意或同意。況復參酌系爭錄音檔對話之全文，渠等眾人當日主要係在討論子女間應如何分擔父母親之扶養費用議題，並於對話過程中，原告尚且與其他人等多有爭執，僅於最後就扶養費用部分達成共識，亦未見兩造間有就不分割系爭不動產乙事達成任何合意，是原告此部分主張，亦不足取。

(三)承上，兩造間就系爭不動產並未有以契約訂不分割之期限乙情，已如上述，而系爭不動產係屬4層樓公寓式住宅之第3層區分所有建物之專有部分及其坐落基地，且主要用途係供住家用（見本院卷第31頁），無依法或依其使用目的不能分割之情事，而兩造間就系爭不動產亦自陳無因物之使用目的而不能分割情形（見本院卷第38頁），則就系爭不動產為共有人之兩造就系爭不動產既未以契約訂有不分割之期限，系爭不動產復無依法或依約定不能分割之情形，兩造又確實無法協議分割，則原告請求裁判分割系爭不動產，即屬於法有據，應予准許。

01 四、次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
02 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
04 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
05 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
06 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
07 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
08 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
09 民法第824條第2項、第3項亦分別定有明文。又裁判分割共
10 有物，究以原物分割或變價分割為適當，其所定之共有物分
11 割方法，固可由法院自由裁量，而不受共有人所主張分割方
12 法之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價
13 格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及
14 全體共有人之利益等有關情狀，定一適當、公平之方法以為
15 分割，且必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於
16 各共有人（最高法院51年度台上字第271號、88年度台上字
17 第600號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查，
18 本件系爭不動產為4層樓鋼筋混凝土造建物中之第3層房屋及
19 其基地，房屋總面積僅68.34平方公尺，有本院土地建物及
20 異動索引查詢資料附卷足憑（見113年度家調字第229號卷第
21 95至98頁）。倘以原物分割，如單以房屋應有部分計算，被
22 告分別可得面積僅6.834平方公尺（計算公式：68.34平方公
23 尺×應有部分比例1/10=6.834平方公尺），顯非日常生活居住
24 所能利用。再者，系爭不動產為一公寓式建築，日常時之主
25 要供出入門戶僅有一個出入口等情，亦為兩造確認在卷，有
26 113年6月24日言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第38頁）。
27 故系爭不動產倘依兩造應有部分比例為原物分割，分得面積
28 顯然過小，恐將有損該建物之完整性，勢必破壞原建物之結
29 構，抑且原物分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，亦勢必
30 破壞原建物之使用現狀，造成日後使用上之困難，致無法發
31 揮該建物經濟上之利用價值，參以兩造均稱無法向他造價購

等語，足見本件系爭不動產並不適於原物分割乙情，至為顯然。再者，原告主張採行變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，將使如附表一所示不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較為有利，此並為被告表示如本件一定要分割，亦希望分割方法為變價分割等語所肯認（見本院卷第94頁）。此外，依民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」規定，系爭不動產如變價分割，將來執行法院拍賣時，兩造均有依相同條件優先承買之權利，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，則系爭不動產如值高價，經應買人競相出價，自可得公平價格賣出，對未能買得系爭不動產之共有人而言，亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利。基此，本院綜合斟酌前述因素，認本件以採變價分割之方式，即將兩造共有之系爭不動產予以變賣，將所得價金各按應有部分比例分配予各共有人，應為最符合兩造利益與系爭不動產經濟效用之分割方法，始能符合公平均衡之原則，並徹底消滅兩造之共有關係。

五、綜上所述，原告主張依據民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，請求裁判變價分割系爭不動產，即為有理由，應予准許，並判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不

然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。故本院認為於裁判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依就系爭不動產之應有部分比例分擔訴訟費用，較符公平原則，爰酌命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
民事第二庭 法 官 黃若美

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 113 年 12 月 2 日
書記官 廖美紅

附表一：兩造共有之土地及建物

土地坐落	面積	權利範圍
新北市○○區○○段0000地號	105平方公尺	原告40分之8
		被告鄭珮如40分之1
		被告鄭曉芳40分之1

建號	建物坐落地號	建物門牌	建物面積（平方公尺）		權利範圍
			層次/層次面積/總面積	附屬建物用途及面積	
1451	新北市○○區○○段0000地號	新北市○○區○○路0段00巷00號3樓	3層/68.34/68.34		原告10分之8 被告鄭珮如10分之1 被告鄭曉芳10分之1

附表二：兩造變賣價金分配比例暨訴訟費用負擔比例

編號	當事人	變賣價金所得分配比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	10分之8	10分之8
2	被告鄭珮如	10分之1	10分之1

(續上頁)

01

3	被告鄭曉芳	10分之1	10分之1
---	-------	-------	-------