

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第773號

原告 林子皓

被告 郭大鈞

陳王美玉

上一人

法定代理人 陳昶翰

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 張郁姝律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金由兩
造按如附表二所示權利範圍欄比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表二所示權利範圍欄比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按受監護宣告之人，無行為能力。監護人於監護權限內，為
受監護人之法定代理人。民法第15條、第1113條準用第1098
條第1項定有明文。本件原告起訴後，被告陳王美玉經本院
以113年度監宣字第848號民事裁定宣告為受監護宣告之人，
並選任陳昶翰擔任監護人，有上開民事裁定在卷可參。被告
陳王美玉無行為能力，應由被告之監護人即法定代理人陳昶
翰代為並代受訴訟行為，復經陳昶翰於民國113年11月1日具
狀承受訴訟，揆諸上開說明，應予准許。

二、被告郭大鈞經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一
造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

兩造共有如附表一所示之門牌號碼新北市○○區○○街00巷

00號7樓建物及所坐落之新北市○○區○○段000地號土地（下合稱系爭房地，分則稱系爭土地、建物），係原告以拍賣方式得標買受，並於111年1月8日取得不動產權利移轉證書。查系爭建物為公寓大廈，不適合原物分割，原物分割需由建築師確認不影響結構及消防安全，並經區分所有權人同意，又系爭房地不適合以找補方式分割，被告陳王美已失智，平時僅與外籍看護兩人住在一起，需要的是長期照護的醫療資資源，而非花費數百萬買下全部房屋所有權，即使要找補，依法應以市價作為找補金額。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定請求分割系爭房地，並聲明：兩造共有如附表一所示之土地及建物，請准予變價分割，所得價金由兩造按各應有部分比例分配。

13 二、被告郭大鈞答辯意旨：

14 原物分割需增加出入口，恐破壞結構安全，需先經建築師、
15 結構技師確認不影響安全，才能向地政事務所辦理分割登
16 記，取得分割後權狀。公寓大廈分割共有物，須經區分所有
17 權人會議決議同意，才能辦理分割，實務上，很難取得區分
18 所有權人同意。被告陳王美玉已因阿茲海默症失智，僅與照
19 顧外勞共2人居住，沒有必要再長期需要醫療照顧費用狀況
20 下，花費數百萬取得系爭房地。若要以找補方式分割共有
21 物，應以市場價格定找補金額。以變價拍賣，為最適合本案
22 之分割方式。

23 三、被告陳王美玉答辯意旨：

24 原告以拍賣為原因於113年2月21日登記為系爭房地之所有權
25 人，於尚未經地政事務所登記為所有權人前，僅於法院核發
26 不動產權利移轉登記後，旋於113年1月25日提起本件分割共
27 有物訴訟，顯欲以不正當手段侵害被告陳王美玉之居住權。
28 又原告就系爭房地之權利範圍僅有1/200，換算系爭建物之
29 面積僅為0.66平方公尺（約0.19坪），倘予以分割，對原告
30 而言獲利甚微，不足保護。反觀被告陳王美玉於系爭房地居
31 住已逾30年之久，現已高齡79歲，身體狀況不佳，住家生活

01 不宜任意更動，原告以微小持分嚴重損及被告陳王美玉居住
02 權。原告為從事法拍投資行業之人，顯欲透過分割共有物權
03 利，規避市場競爭機制，壓低系爭房地市場價值，取得系爭
04 房地，同時減損其他共有人之經濟利益。綜上，原告提起本
05 件訴訟應有民法第148條第1項權利濫用之適用。爰答辯聲
06 明：原告之訴駁回。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
09 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
10 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
11 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
12 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
13 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
14 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
15 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
16 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
17 各共有人，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項分別
18 定有明文。查系爭房地為兩造共有（權利範圍如附表一所
19 示），有原告提出之本院不動產權利移轉證書2紙在卷可查
20 （本院卷第17至19頁），並經本院依職權調閱系爭房地之土
21 地及建物登記謄本各1份確認無誤（限閱卷），且為兩造所
22 不爭執，應堪認定。又原告陳稱本件不能以協議方式決定分
23 割方法，參諸本件前經調解不成立等情，應認屬實，原告請
24 求裁判分割系爭房地，自屬有據，應予准許。

25 (二)就被告陳王美玉所辯本件原告有權利濫用部分：

26 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
27 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
28 8條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目
29 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
30 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
31 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚

大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例參照）。又判斷權利之行使，是否以損害他人為主要目的、是否合於社會衡平、有無權利濫用之情形，應盱衡該權利之性質、當事人之關係、經濟社會狀況、權利人因權利行使所能取得之利益、他人及國家社會因其權利行使所受之損失，以及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之行使有失社會衡平者，即得認有權利濫用而悖於誠信原則之情形。

2. 本件原告、被告郭大鈞於113年1月8日以拍賣方式取得系爭房地所有權之共有，原告就系爭建物之持分為1/200、被告郭大鈞就系爭建物之持分為99/200，原告旋於同年月29日提起本件分割共有物訴訟，有上開本院不動產權利移轉證書、土地、建物登記謄本、原告民事起訴狀上所蓋用之本院收狀戳在卷可參，應可認定。則原告與被告郭大鈞間之內部關係雖難以斷定，然渠等顯係約定共同買受系爭房地後，一併處理，此觀諸被告郭大鈞之答辯意旨與原告主張大致相同即明，而原告單獨起訴，顯然是為了減少裁判費之支出，兩人利害關係一致，而渠等就系爭房地之權利範圍為1/2，難認有所得利益甚小的情形。再者，各共有人得隨時請求分割共有物，既為法律所明定，又實務上確實有業者從事以拍賣方式低價取得不動產後，再訴請以變價方式分割共有物，藉以取得較高額之變價款或不動產完整產權後出售，以牟求利潤之業務，此為本院辦理審判事務職務上知悉之事項，然除非是以詐欺、脅迫為手段或涉及逃漏稅捐外，法律上並不禁止，自難以原告係基於獲利為目的，以拍賣方式取得系爭房地後，再訴請分割，即認其有何權利濫用或違反誠信原則之情形。至被告陳王美玉雖辯稱其居住於系爭建物甚久，年老患病不宜搬離，亦無資力取得系爭房地，若准予分割，將侵害其居住權等語，審酌本件系爭房地既經原告、被告郭大鈞合法取得所有權持分，若因此禁止分割，使被告陳王美玉得

不限期的居住使用，恐不僅損及其他共有人權利，並有害法院拍賣及不動產交易秩序。反之，系爭房地若得以分割，被告陳王美玉縱然無法取得系爭房地，然於取得變價款或補償金後，亦非不得另尋其他合適之居所。本院兩相衡量下，認應許原告訴請分割系爭房地為適當。

(三)系爭房地之分割方法，以變價分割為適當：

1.按分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。查：系爭房地為公寓大廈型式建物及所坐落之土地，為三房兩廳兩衛之格局，目前僅供被告陳王美玉及外籍看護單獨一戶使用，業據兩造分別具狀陳報在案，並有系爭建物之建物登記謄本在卷可參，性質上難以原物分割為一部獨立使用，縱勉強將系爭房地分割予兩造各自擁有一部分，恐將有損系爭建物之完整性，且原物分割後兩造並無各自獨立之樓梯及門戶出入，亦勢必破壞原建物之使用現狀，造成日後使用上之困難，致無法發揮該建物經濟上之利用價值，足證本件以原物分割，顯有困難。又兩造均不願單獨取得系爭房地，亦無從將系爭房地原物分配予共有人其中一人。

2.準此，系爭房地既不宜以原物分割，倘透過變賣方式分割，兩造皆可應買，自屬良性公平競價，如變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人。故斟酌系爭房地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認為系爭房地之分割，以變價後價金按兩造之應有部分即如附表二所示之比例分配為適當。再者，民法第824條第7項載明：「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，有二人以上願優先承買

者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲取得系爭房地繼續利用，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，併此敘明。

四、從而，原告主張依據民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款之規定，請求裁判變價分割系爭房地，所得價金按如附表二所示之比例分配，為有理由，應予准許，並判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、未按分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭房地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判決主文第二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 張誌洋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
書 記 官 許雁婷

01 附表一：

02

編號	不動產標示	面積（平方公尺）	共有人	應有部分
0	新北市○○區○○段00 0○號建物（門牌號碼 新北市○○區○○街00 巷00號7樓）	面積：72.52 陽台：9.65 露台：32.96 及共有部分	林子皓	1/200
			郭大鈞	99/200
			陳王美玉	1/2
0	新北市○○區○○段00 0地號土地	2645.09	林子皓	74/2,000,000
			郭大鈞	7326/2,000,000
			陳王美玉	74/20,000

03 附表二

04

編號	共 有 人	權利範圍
0	原告林子皓	200分之1
0	被告郭大鈞	200分之99
0	被告陳王美玉	2分之1