

臺灣士林地方法院民事判決

111年度簡上字第334號

上訴人 簡素珠 住○○市○里區○○路0段00號2樓

訴訟代理人 余桐銘

訴訟代理人 蔡錦得扶助律師

視同上訴人 薛宜穎

被上訴人 游菲菲

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年6月2日本院士林簡易庭111年度士簡字第743號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有如附表一、二所示之不動產分歸上訴人簡素珠取得，上訴人簡素珠並應依如附表三之應受補償金額欄所示之金額，補償被上訴人游菲菲及視同上訴人薛宜穎。

第一、二審訴訟費用由兩造依如附表四所示之比例負擔。

事實及理由

壹、被上訴人游菲菲於原審起訴主張：如附表一、二所示之不動產（即門牌號碼新北市○里區○○路0段00號2樓房屋及基地；下稱系爭房地）為上訴人簡素珠、被上訴人游菲菲、視同上訴人薛宜穎（以下均以姓名稱之）共有，三人之應有部分比例各為1/2、1/20、9/20，未能達成分割協議，為此依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求分割系爭房地，並主張應採變價分割之方式，由兩造依應有部分比例分取價金等語。簡素珠於原審辯稱：系爭房地原登記在簡素珠與配偶余桐銘之子即余尚彥名下，乃余尚彥所有，卻經訴外人台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）對伊等提起訴訟，依法院判決將系爭房地強制移轉至簡素珠與余桐銘名下，嗣再拍賣余桐銘名下之部分，而由游菲菲及薛宜穎共同應買取得，其二人於強制執行程序中已知悉系爭房地不點交，裡面還住著簡素珠與余桐銘一家三代共6口的人，惟

01 游菲菲竟提起本件分割共有物訴訟，就是想把不點交變成點
02 交後拍賣，另外余桐銘與台新銀行間之卡債問題還沒解決，
03 也是被害人，應該等該卡債問題解決後才能處理本件訴訟，
04 請求駁回游菲菲之訴等語。薛宜穎於原審陳稱：同意游菲菲
05 之主張，同意就系爭房地變價分割等語。

06 貳、原審對於游菲菲分割共有物之請求，判決系爭房地准予變價
07 分割，所得價金按兩造就系爭房地之應有部分比例分配之。
08 簡素珠對於原審判決不服，提起本件上訴；除游菲菲為被上
09 訴人外，因共有物分割之訴為民事訴訟法第56條第1項所稱
10 訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定之訴，依同條第
11 1款規定，其效力及於全體，是其餘當事人即薛宜穎為視同
12 上訴人。

13 參、簡素珠於上訴審補稱：伊就系爭房地應有部分比例為1/2，
14 且自103年起即設籍居住迄今，在感情上及生活上有密不可分
15 之依存關係，若予變價分割，伊一家6口勢必面臨無家可
16 歸且9年心血付之一炬的情況，且伊之家屬即長子余尚彥為
17 中度精神障礙者，無法自立，是請求將系爭房地以原物分配
18 予伊，伊願依本件訴訟中送鑑定之價格取得系爭房地，而以
19 金錢補償未受分配之其餘共有人等語。上訴聲明：原判決廢
20 棄；系爭房地以原物分配予簡素珠取得，其餘未受分配之共
21 有人由簡素珠按其應有部分以金錢補償之。

22 肆、游菲菲於上訴審補稱：系爭房地自始為簡素珠全家占用，伊
23 曾向其請求租金給付，惟其表示沒錢而拒絕支付，亦不願解
24 決共有問題，雖簡素珠於本件訴訟主張將系爭房地分歸其一
25 人取得，並以金錢補償其餘共有人，但伊擔心其資金無法完
26 全給付，即使法律規定應受補償之共有人就補償金額，對於
27 補償義務人分得之不動產享有抵押權，但這樣又要再去處理
28 拍賣抵押物的問題，不如現在就採取變價分割方案，既能兼
29 顧共有人之利益，符合公平均衡原則，亦能徹底消滅兩造之
30 共有關係等語。於上訴審答辯聲明：上訴駁回。

31 伍、薛宜穎於上訴審補稱：同游菲菲之意見，如採變價分割方

式，簡素珠可以於變價程序中優先承買，其仍可取得系爭房地，希望維持一審判決等語。

陸、得心證之理由：

一、查系爭房地原登記於簡素珠及其配偶余桐銘之子即余尚彥名下，前經余桐銘之債權人台新銀行對於余桐銘、簡素珠、余尚彥提起請求確認借名登記關係存在等訴訟，經本院士林簡易庭109年度士簡字第165號判決確認余尚彥與簡素珠、余桐銘間就系爭房地有借名關係存在，余尚彥應將系爭房地返還並移轉登記予簡素珠、余桐銘所有確定，是系爭房地於110年1月14日以「判決移轉」為原因而登記為簡素珠、余桐銘二人共有，應有部分比例各為1/2；嗣台新銀行對於余桐銘所有之部分聲請強制執行，經游菲菲、薛宜穎於本院110年度司執字第5986號清償債務執行事件拍賣程序中共同應買取得（自承內部出資比例為1：9），而均於111年2月24日以「拍賣」為原因登記為所有權人，故系爭房地目前登記為簡素珠、游菲菲、薛宜穎三人共有，應有部分比例各為1/2、1/20、9/20；又系爭房地為13層樓房中之2樓，僅有一個出入門戶，現由簡素珠及其家人居住使用等情，有本院士林簡易庭109年度士簡字第165號簡易判決、系爭房地之登記謄本及異動索引等件（見原審卷第16至22、60至62頁，及本院卷第70至76、266至323頁）附卷可稽，並經本院調取上開執行事件卷宗查閱在案，且為兩造所不爭執。

二、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」，民法第823條第1項定有明文。本件系爭房地為兩造共有，並無約定不能分割或因物之使用目的不能分割，而兩造復未能達成分割協議，是游菲菲依共有人之分割請求權，請求裁判分割系爭房地，洵屬有據。

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絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分

01 配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分
02 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
03 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
04 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
05 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
06 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，民法第82
07 4條第1至3項定有明文，是依上開規定，共有物之分割，可
08 採原物分割予全體共有人、原物分割予部分共有人並金錢補
09 償、變價分割、原物分割兼變價分割等方式行之。又按共有
10 人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有
11 物之訴，應由法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任
12 何共有人主張之拘束；定共有物分割之方法，可由法院自由
13 裁量，但以其方法適當者為限，應斟酌各共有人之利害關
14 係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等，符合公
15 平經濟原則（最高法院49年度台上字第2569號判決意旨、90
16 年度台上字第1607號判決意旨參照）。再按法院為裁判分割
17 時，若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就
18 原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於
19 各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部
20 分受分配者，亦得以金錢補償之（最高法院51年度台上字第
21 271號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

- 22 (一)、簡素珠於本院陳明系爭房地為其自103年起設籍居住迄今，
23 為其與家人一家6口棲身之處，在感情上及生活上有密不可
24 分之依存關係，而請求將系爭房地分歸其單獨所有，由其依
25 本件訴訟中送鑑定系爭房地之現值即總價765萬2,700元（見
26 外放之宇豐不動產估價師事務所之不動產估價報告書），按
27 其餘未受分配之共有人之應有部分比例以金錢補償之分割方
28 案等語，並提出其與家人設籍系爭房地之戶籍資料、願支借
29 其款項之友人帳戶之存摺資料等件（見本院卷第126至129、
30 338至351頁）為佐。游菲菲、薛宜穎則主張系爭房地應為變
31 價分割，所得價金按兩造之應有部分比例分配之分割方案，

01 並質疑簡素珠並無以金錢補償其餘共有人之資力等情。

02 (二)、按法院為裁判分割時，得命為以原物分配於各共有人，但各

03 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共

04 有人，為民法第824條第1項第1款所明定；而所謂將原物分

05 配於部分共有人，一共有人亦足當之（參謝在全著，民法物

06 權論上，99年9月修訂五版，第561頁）。又不動產之分割，

07 以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配

08 者，得以金錢補償之；且應受補償之共有人，就其補償金

09 額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，於辦理共

10 有物分割登記時，一併登記，其次序優先於因共有物分割訴

11 訟而移存於特定應有部分之抵押權，民法第824條第3項，及

12 98年7月23日修正施行之民法第824條之1第4、5項規定參

13 照。是將共有物分配於共有人一人，再以金錢補償其他共有

14 人之分割方式，亦屬原物分割方式之一種，且應受補償人對

15 於補償義務人之補償金債權，就補償義務人分得之不動產，

16 享有法定抵押權。本院審酌簡素珠提出將系爭房地分歸其單

17 獨所有之原物分割方案，確得消滅兩造間就系爭房地之共有

18 關係，且符合系爭房地僅有一出入口，而無從以原物分配予

19 各個共有人，以免造成使用上困難之情狀；又由簡素珠以系

20 爭房地經鑑定之現值，按其餘未受分配之共有人之應有部分

21 比例而以金錢補償，對於其餘未分配之共有人亦屬公平，且

22 可避免變價分割程序中尚有變賣價格可能低於其所提出之補

23 償價格之風險，應屬對於全體共有人均為有利之分割方案；

24 至於游菲菲、薛宜穎雖均質疑簡素珠以金錢補償其餘共有

25 人之資力，然簡素珠業提出前揭資金來源資料，以為其有依系

26 爭房地經鑑定現值計算支付補償金額之高度可能性之佐證，

27 且如前述修正後之民法第824條之1第4項已增訂應受補償人

28 對於補償義務人之補償金債權，就補償義務人分得之不動產

29 有法定抵押權，以保障因不動產之裁判分割而應受補償共有

30 人之權益，自難遽以游菲菲、薛宜穎所質此節認簡素珠提出

31 之上開分割方案顯不可採，則於原物分割並非顯有困難之情

形下，依法尚無從逕採變價分割之方式。

(三)、據上，系爭房地應採取全部分配由簡素珠單獨取得，並由其按其餘未受分配之共有人之應有部分比例以金錢補償之原物分割方案。又如前述系爭房地經鑑定現值為總價765萬2,700元，而其餘未受分配之共有人即游菲菲、薛宜穎就系爭房地之應有部分比例各為 $1/20$ 、 $9/20$ ，是經計算後，游菲菲應受補償之金額為38萬2,635元（計算式： $7,652,700 \times 1/20 = 382,635$ 元）、薛宜穎應受補償之金額為344萬3,715元（計算式： $7,652,700 \times 9/20 = 3,443,715$ ），即如附表三所示。

四、揆諸前揭各節所述，本件兩造共有之系爭房地應予分割，且應將系爭房地分歸簡素珠取得，簡素珠並應依如附表三之應受補償金額欄所示之金額，補償其餘未受分配之共有人游菲菲、薛宜穎之分割方案。原審對於游菲菲分割共有物之請求，判決系爭房地准予變價分割，所得價金按兩造就系爭房地之應有部分比例分配之，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告之起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本院認本件分割共有物部分之訴訟費用，應參酌兩造於分割後所得之利益，所分得價金之多寡，及兩造就系爭房地各自享有之應有部分之比例等一切情事，由兩造按應有部分比例分擔較為公允，即如附表四所示。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

民事第一庭 審判長法官 許碧惠

法官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 113 年 2 月 20 日

書記官 曾琬真

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	(平方公尺)	
0	新北市	八里區	中山段	000	0000.00	000/00000

附表二：

編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建 物用途 及面積	
0	新北市 ○里區 ○○段 0000○ 號	新北市○里區 ○○段000地號	鋼筋 混凝 土造 13層 樓房	第2樓層： 94.51 合計： 94.00	陽台： 10.67	全部
		新北市○里區 ○○路0段00號 2樓			花台： 4.01 雨遮： 2.00	

(續上頁)

01

	備考	含共有部分： 2130、2132 建 號
--	----	----------------------------

02

附表三：

03

應受補償人	應受補償金額（新台幣）
視同上訴人 薛宜穎	344萬3,715元
被 上訴人 游菲菲	38萬2,635元

04

附表四：

05

應負擔人	應負擔訴訟費用之比例
上 訴 人 簡素珠	1/2
視同上訴人 薛宜穎	9/20
被 上訴人 游菲菲	1/20