

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第70號

原告 謝易宏
謝雅惠
共同
訴訟代理人 劉韋廷律師
陳義龍律師
黃湘媛律師

被告 謝春山
謝春海

兼上二人
訴訟代理人 謝春竹

被告 謝錦隆

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告謝易宏、謝雅惠因繼承（父親謝春華）而取得如附表一所示之不動產（即臺北市○○區○○段0○段0000○號〈即門牌號碼「臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號3樓」〉建物、權利範圍全部〈下稱系爭建物〉；及所坐落之同小段203-2地號土地、權利範圍1570/50000〈下稱系爭土地〉；以下合稱〈系爭不動產〉）所有權，而與被告4人即叔叔謝春竹、謝春山、謝春海、謝錦隆分別共有；原告2人就系爭

01 建物之應有部分為各1/10、就系爭土地之應有部分為各157/
02 50000，被告4人就系爭建物之應有部分為各1/5、就系爭土
03 地之應有部分為各314/50000。又系爭不動產為一般公寓住
04 家使用，現由被告之其中一人占用，原告自繼承取得系爭不
05 動產以來，從未居住、使用，然仍須持續負擔相關稅賦費
06 用，顯不合理，且共有人數達6人、各共有人分居各地而顯
07 無共同居住之意願或可能性，難以原物分割之方式進行分
08 割，而在系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，且
09 兩造亦無不為分割約定之情形下，爰依民法第823條第1項規
10 定，請求裁判變價分割，藉由出賣方式，提高系爭不動產之
11 交換價值，而由共有人按應有部分之比例分配賣得價金，較
12 能維護系爭不動產之完整，而符合各共有人間之公平性。並
13 聲明：請准將兩造共有之系爭不動產予以變賣，並按兩造之
14 權利範圍比例分配所得價金。

15 貳、被告陳以：被告4人占系爭不動產權利範圍的4/5，可以多數
16 共有人多數決方式處分共有物全部，待處分完畢後，再將原
17 告的1/5分配金額給付予原告，如原告不願收受，亦可依法
18 提存，故不同意原告提起本件裁判分割共有物之訴。並聲
19 明：原告之訴駁回。

20 參、得心證之理由：

21 一、查系爭不動產為兩造共有，各共有人就建物及土地之應有部
22 分如附表一所示，乃傳統公寓的第3樓，只有1個公梯通往各
23 樓層，目前由被告謝春竹居住等情，為兩造所不爭執，並有
24 系爭不動產之登記謄本、外觀相片等件（見本院湖司補字卷
25 第17至37、45至51頁及訴字卷第43頁）可稽。

26 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能
27 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分
28 割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決定，
29 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
30 得因任何共有人之請求命為分配，民法第823條第1項、第82
31 4條第1、2項分別定有明文。又共有物依其使用目的並非不

01 能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人得隨時請求分
02 割（最高法院84年度台上字第865號判決意旨參照）。查：

03 (一)、本件系爭不動產未經共有人以契約訂有不分割之期限、亦無
04 依物之使用目的不能分割之情事，為兩造所不爭執（見本院
05 訴字卷第87頁），是依上開規定，原告行使共有人之分割請
06 求權而訴請分割系爭不動產，自屬有據。

07 (二)、被告雖質以：渠等4人可以多數共有人多數決方式處分共有
08 物全部，故不同意原告提起本件裁判分割共有物之訴云云。
09 惟按土地共有人依民法第823條規定請求分割共有物，與多
10 數共有人依土地法第34條之1規定處分共有物，其目的均在
11 消滅共有關係，各該規定均屬共有人固有權利之行使，並無
12 何者應予優先適用之問題，多數共有人縱有依土地法第34條
13 之1規定處分共有物之權利，亦不排除少數共有人提起分割
14 共有物訴訟之權利，於共有人多數決處分並辦畢所有權移轉
15 登記前，不同意之共有人猶具有共有人身分，而得合法行使
16 請求分割共有物之權，查本件原告2人仍登記為系爭不動產
17 之共有人，並無經法律明文限制分割共有物之訴權，亦無自
18 己所得之利益極少而他人所受之損失甚大之濫用權利情事，
19 自難以被告此節所辯而認原告不得訴請分割共有物。

20 三、次按民法第824條規定之裁判分割方式為：「一、以原物分
21 配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得
22 將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變
23 賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配
24 於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」、

25 「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
26 有部分受分配者，得以金錢補償之。」。又按請求分割共有
27 物之訴，由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何
28 共有人主張之拘束；定共有物分割之方法，可由法院自由裁
29 量，但以其方法適當者為限，應斟酌各共有人之利害關係、
30 使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等，符合公平經
31 濟原則（最高法院49年度台上字第2569號、90年度台上字第

01 1607號判決意旨參照)。查：

02 (一)、系爭不動產只有1個公梯出入，無從分隔成為各有獨立出入
03 門戶之不同部分，是以原物分配予兩造6人之方式，並不可
04 行；又兩造均無人於訴訟中表示願受共有物之全部分配，而
05 以金錢補償其他未受分配之共有人者，是以原物分配予部分
06 共有人，而使未受分配之共有人受金錢補償之方式，亦不可
07 行；準此，系爭不動產以原物分配顯有困難。

08 (二)、復按若不能原物分割，只得予以變賣，所得價金各按應有部
09 分比例分配予各共有人，如此始能將不動產發揮最高之經濟
10 上利用價值，並符合分割共有物應澈底消滅共有關係及公平
11 合理之旨（最高法院82年度台上字第512號判決意旨參
12 照）。本件系爭不動產如前述並無適宜之原物分割方案，而
13 如以變價分割方式，兩造得按權利範圍之比例受價金分配，
14 不致損及特定共有人之利益；且變價分割方式在自由市場競
15 爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使市場價值極大
16 化，可讓共有人分配合理價金，兼顧各共有人之利益及公
17 平，復依民法第824條第7項規定「變賣共有物時，除買受人
18 為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以
19 上願優先承買者，以抽籤定之」，兩造於變價分割實行階段
20 仍得依自身對取得共有物之意願、評估自身之資力等，決定
21 是否參與競標或行使優先承買權而取得所有權。

22 (三)、從而，本院審酌系爭不動產之狀況、兩造之公平利益等情
23 形，認系爭不動產之分割方法以採變價分割，將所得價金按
24 兩造權利範圍之比例分配為適當。

25 四、綜上所述，原告訴請分割系爭不動產，為有理由，爰判令系
26 爭不動產為變價分割，並將所得價金按兩造權利範圍之比例
27 (即如附表二所示)分配。

28 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
29 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命
30 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
31 文。本件分割共有物之訴，其性質屬形成訴訟，法院不受原

01 告聲明分割方案之拘束，如准裁判分割，原告之訴即有理
02 由，並無敗訴與否之問題，且兩造本可互換地位，原告起訴
03 雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，而兩造
04 並因裁判分割而均蒙其利，訴訟費用自應由兩造依權利範圍
05 之比例（即如附表二所示）分擔。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不另一一論列。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

10 民事第一庭 法官 孫曉青

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

15 書記官 葉絮庭

16 附表一：

	共有物標的（即系爭不動產）	應有部分
建 物	臺北市○○區○○段0○段0000 ○號建物（即門牌號碼「臺北 市○○區○○路0段000巷0弄 0號3樓」） ／權利範圍：全部	原告謝易宏：1/10 原告謝雅惠：1/10 被告謝春竹：1/5 被告謝春山：1/5 被告謝春海：1/5 被告謝錦隆：1/5
基 地	臺北市○○區○○段0○段0000 0地號土地 ／權利範圍：1570/50000	原告謝易宏：157/50000 原告謝雅惠：157/50000 被告謝春竹：314/50000 被告謝春山：314/50000 被告謝春海：314/50000 被告謝錦隆：314/50000

01 附表二：

02

當事人	權利範圍之比例
原告謝易宏	1/10
原告謝雅惠	1/10
被告謝春竹	1/5
被告謝春山	1/5
被告謝春海	1/5
被告謝錦隆	1/5