臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6256號

原　　告　江瑋
訴訟代理人　沈孟賢律師
　　王藝臻律師
被　　告　江庭
訴訟代理人　陳麗真律師
被　　告　江盛
訴訟代理人　紀岳良律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條定有明文。本件原告請求就兩造共有如附表所示之不動產(下稱系爭不動產)為分割，而系爭不動產位於本院轄區，依首開規定，本件訴訟專屬本院管轄，合先敘明。

二、本件被告江庭經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：兩造為手足關係，系爭不動產為兩造所共有，且無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定。又兩造先前亦曾就系爭不動產為協議分割，惟協議未果；而系爭不動產倘依兩造應有部分比例原物分割，除各共有人可供利用之面積過小，有損房屋、土地之完整性外，

亦無法發揮經濟上利用價值，不適於原物分割。故以價金平均分配於各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方式，亦較為適當公平。爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本訴。並聲明：兩造共有如附表所示之不動產即系爭不動產請准予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

二、被告方面：

㈠被告江盛陳稱：被告江盛與訴外人陳瓊美(以下逕稱其名)在30多年前結婚後，除期間曾有4年間前往英國留學，都是居住於做為「起家厝」的系爭不動產內，系爭不動產本為兩造父親贈予被告江盛之起家厝，父親生前亦交代被告江盛辦理過戶，然掛念父母而未辦理，繼承發生後亦不向手足計較，同意共同持有。詎料兩造母親過世不久，約在民國109年之年中，原告即要求被告江盛出價購買其應繼份，而被告江盛雖然是醫師，但向來安分守己，除醫師本業外，並無其他收入，而當時也剛買下台東退休養老的房子，也必須留養老金，根本沒能力一口氣拿出上千萬元，便反向原告要求依市價購買，但原告亦不願意。其後竟毫無預警，即在隔年年初接到原告本件訴訟之通知，令人無奈。現住居於系爭不動產為被告江盛之配偶陳瓊美，為原告的大嫂，亦曾是原告江瑋配偶范文腦血管意外(即中風)的主治醫師。被告江盛之配偶陳瓊美，已購買預售屋，最遲可於112年年底搬遷，屆時即可委託仲介出售，且陳瓊美僅使用一間臥室，原告亦有系爭不動產鑰匙可隨時進入使用，然原告仍不願繼續調解。原告急於現在請求分割，傷害已年過60歲之被告江盛及配偶陳瓊美之情感，又以訴訟相逼，粗暴驅趕，令被告江盛及配偶陳瓊美受搬遷過程之精神壓力，有違住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項、老人福利法第16條等規定，故本件應准予延後分割並訂於113年1月1日起發生分割效力，以符合公益及兼顧私益。爰答辯聲明：駁回原告之訴。

㈡被告江庭未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證理由：

㈠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。經查：

1.系爭不動產為兩造共有，應有部分比例如附表所示，有原告提出系爭不動產之第一類謄本為證（見北司補卷第9至10頁），並經本院依職權調閱系爭不動產於107年6月1日以繼承為由移轉登記為兩造分別共有之全部資料後查閱屬實(見本院卷第87至104頁)，且為被告所不爭執，應堪信為真正。至被告江盛抗辯系爭不動產為兩造父親贈與江盛之起家厝，父親生前亦交代江盛辦理過戶，然因掛念父母而未辦理，繼承發生後亦不向手足計較，同意共同持有，故原告急於現在請求分割，違背父親遺願等語。然上揭之主張，亦難據為認定系爭不動產所有權分配予被告江盛之證據，且無法推翻地政機關已登記為兩造分別共有之效力，況兩造父親已逝世，被告江盛亦未能舉證兩造於父親過世後曾協議不分割系爭不動產，是被告江盛上揭抗辯自難據為有利於其之認定。據此，系爭不動產既查無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不能分割之特約，且迄今無法達成協議分割，有本院110年9月7日、同年10月5日調解程序筆錄可佐(見北司補卷第52、56頁)，堪認兩造就系爭不動產已無法達成協議分割之事實。是依前揭法條規定，原告自得訴請分割兩造共有之系爭不動產。

2.至被告江盛抗辯目前居住於系爭不動產為被告之配偶陳瓊美，已另行購入預售屋，惟建商承諾最遲可於112年底搬遷，故並非不願搬遷，原告要求即刻分割，已傷害年過60歲之被告江盛及陳瓊美之情感，且訴訟相逼為粗暴驅趕，搬遷過程費力辛苦又承受巨大精神壓力，自有違住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項、老人福利法第16條等

規定，故本件應准予延期分割，並訂自113年1月1日起生分割效力等語。查本件被告江盛於民事答辯狀自承其配偶陳瓊美僅使用系爭不動產之1間臥室等情(見本院卷第53頁)，衡情尚難認有何搬遷不易之情形，其所辯已難憑採。且按「判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同」，民事訴訟法第396條定有明文。又該規定係指法院有斟酌判決所命給付之性質，得定相當履行期間之職權，且僅適用於給付判決，而本件宣告分割共有物之判決，性質上係為形成判決，揆諸上揭說明，自不得定相當履行期間，被告江盛請求定相當期間生分割效力云云，洵屬無稽。參以住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項、老人福利法第16條等規定，均非共有人訴請分共有物之法定障礙事由，被告江盛執此為辯，於法尚屬未合。

㈡復查，原告及到場之被告均無表示願受共有物之全部分配，而以金錢補償其他未受分配之共有人者，足見本件以原物分配及金錢補償之方式，顯有困難。又系爭不動產為單一建物，僅設立一門牌號碼，客觀上顯難原物分割，如以原物分割亦有礙經濟使用，而如將系爭不動產為變價分割，則各共有人皆可應買（最高法院86年台上字第1737號判決意旨參照），自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭不動產所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用；且將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，依民法第824條第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依相同條件優先承買之權，是兩造任一方如對系爭不動產已作使用規劃或有特殊情感，並認經由公開拍賣機制所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭不動產之全部。從而，本院認為以變價分割，足能兼顧各共有人之利益，應屬適宜。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系

爭不動產為裁判分割，為有理由，本院依系爭不動產之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割為適當，詳如前述，爰判決如主文第1 項所示。

五、兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，並無一一詳予論述之必要，附此敘明。

六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平者，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。查系爭不動產雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭不動產之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，爰判決如主文第2項所示。

七、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　111　　年　　5　　月　　9　　日

書記官　鄭玉佩

附表：

編號	種類	坐落位置	應有部分
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號(權利範圍：38/10000；按原告、被告江盛、被告江庭之權利範圍各為38/30000)	原告：1/3 被告江庭：1/3 被告江盛：1/3
2		臺北市○○區○○段○○段00000地號(權利範圍：153/10000；按原告、被	

		告江盛、被告江庭之權利範圍各為51/10000）	
3		臺北市○○區○○段○○段00000地號（權利範圍：38/10000；按原告、被告江盛、被告江庭之權利範圍各為38/30000）	
4	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路000號8樓（權利範圍：全部）	原告：1/3 被告江庭：1/3 被告江盛：1/3
5		臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路000號8樓共有部分（權利範圍：39/10000）	