

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第1035號

原告

即反訴被告 吳帝生

訴訟代理人 林玫卿律師

被告

即反訴原告 劉慧芳

本 訴

訴訟代理人 許書瀚律師

陳俊雄律師

反 訴

訴訟代理人 許書瀚律師

複 代理人 簡瑋辰律師

被 告

即反訴被告 吳運生

本 訴

法定代理人 劉慧芳

反 訴

特別代理人 吳貴華

本 訴

訴訟代理人 許書瀚律師

複 代理人 簡瑋辰律師

本訴及反訴

訴訟代理人 陳俊雄律師

被 告

01 即反訴被告 吳貴華

02 0000000000000000

03 吳富華

04 本訴 共同

05 訴訟代理人 許書瀚律師

06 複 代理人 簡瑋辰律師

07 本訴及反訴

08 共 同

09 訴訟代理人 陳俊雄律師

10 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月31日言詞辯
11 論終結，判決如下：

12 主 文

13 兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金按
14 附表一權利範圍欄所示兩造之應有部分比例分配。

15 本訴、反訴之訴訟費用由兩造按如附表二所示之應有部分比例負
16 擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
20 提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標
21 的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259
22 條、第260條第1項，分別定有明文。經查，本件因兩造共有
23 如附表一編號1至4建物所坐落範圍為如附表一所示土地，反
24 訴原告(即本訴被告)劉慧芳提起反訴請求將其與吳帝生、吳
25 運生、吳貴華、吳富華(以下均逕稱其名)共有如附表一編號
26 2至4建物及坐落附表一土地持分部分，與本訴原告(即反訴
27 被告)吳帝生起訴請求劉慧芳、吳運生、吳貴華、吳富華判
28 決分割之如附表一編號1建物併同附表一土地持分部分合併
29 分割，茲審酌本訴及反訴訴訟標的為分割附表一土地及土地
30 上之1至4樓全棟建物(附表所示之土地及建物，合稱系爭不
31 動產)，共有人及應有部分復完全相同，實有助於兩造共有

建物及所坐落土地之權利歸屬合一，可認與本訴之標的事實上與法律上關係均相牽連，核屬合法，應予准許。

二、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或其法定代理人不能行代理權，恐放久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長選任特別代理人，民事訴訟法第51條第1項定有明文。次按監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人；監護人之行為與受監護宣告之人之利益相反或依法不得代理時，法院得因監護人、受監護人、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請或依職權，為受監護人選任特別代理人，民法第1113條準用同法第1098條定有明文。本件吳運生前經本院以98年度禁字第118號民事裁定宣告為禁治產人，並由其配偶劉慧芳擔任法定監護人。然劉慧芳與吳運生於反訴中為對立之利害相反關係，致吳運生之法定代理人劉慧芳不宜行使代理權，經劉慧芳聲請，本院於民國112年12月22日裁定選任吳貴華為吳運生於反訴中之特別代理人，併予敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)原告吳帝生主張：如附表一所示編號1建物併同附表土地持分部分，為兩造共有之不動產，應有部分比例如附表一所示。各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物」民法第823條第1項定有明文。又本件若以原物分配，不僅將使建物細分成狹長，再扣除進出位置，當無法供正常使用，而明顯減損其價值。故應以變價分割為適當。又本件兩造從未達成吳帝生同意吳貴華以現金新臺幣(下同)3,000萬元購買原告全部應有部分之協議。是本件惟有「變價分割」方足以經由法院公開公正之拍賣方式，使兩造均得到公平對價之利益。至於共有不動產「變價分割」之強制執行程序完成，應否核課土地增值稅？並非本件民事審判在法律程序上須面對之爭點。並聲明：兩造共有如附表一所示編號1建物

01 併同附表一土地持分部分，請准予變價分割。所得價金按應
02 有比例分配之。

03 (二)被告劉慧芳、吳運生、吳貴華、吳富華(下稱劉慧芳等4人)
04 則辯以：兩造間已達成由吳貴華買受吳帝生於系爭不動產之
05 持分，價金3,000萬元含土地增值稅等必要費用，以現金支
06 付之協議，因而原告提起本件訴訟，與民法第824條第1項、
07 第2項裁判分割共有物之要件「協議不成」不符，從而，原
08 告之訴應予駁回。又本件若採變價分割，必須負擔高達3,75
09 6萬元之土地增值稅，故不宜變價分割，應採原物分配並補
10 償之分割方案。

11 二、反訴部分：

12 (一)反訴原告劉慧芳主張：

13 兩造共有如附表一編號2至4建物及坐落附表土地持分部分請
14 求分割，並依照劉慧芬等4人繼續維持共有，並以金錢補償
15 總金額3,000萬元給付吳帝生之方式為分割。系爭不動產即1
16 至4樓整棟房地市價偏低，房屋多處壁癌、漏水、白蟻、傾
17 斜，且位於土壤液化中潛勢區，故參酌房仲公司提出之估價
18 報告，市價至多僅1億4,000萬元。又吳運生罹患失智症，為
19 持續接受治療及穩定病情，吳運生與劉慧芳夫妻必須繼續居
20 住於系爭不動產之4樓，從而，本件確實不宜變價分割。而
21 且，父親吳英竹曾一再交待「為了讓四位兄弟姐妹不要分
22 離、由四位兄弟姐妹維持家業共有，所以，登記為每一層都
23 由四位兄弟姐妹共有，而不是四位兄弟姐妹各登記一層為所
24 有權人」。故共有人劉慧芳等4人情感深厚，希望繼續維持
25 祖產之共有關係。並聲明：兩造共有如附表一編號2至4建物
26 及坐落附表一土地持分部分，由劉慧芳等4人依比例維持共
27 有，並對吳帝生為總計3,000萬元之金錢補償。

28 (二)反訴被告吳帝生辯以：兩造經鈞院調解，無法達成分割方法
29 之協議，有鈞院臺北簡易庭調解程序筆錄及調解紀錄表在卷
30 可稽。又兩造就本件共有不動產於鈞院審理時就分割方法各
31 自主張「變價分割」、「原物分割」或「拒絕分割」，明顯

01 有不能依協議決定分割方法之情形。本件惟有「變價分割」
02 方足以經由法院公開公正之拍賣方式，使兩造均得到公平對
03 價之利益。劉慧芳等4人雖提出房仲公司就本件不動產所為
04 之估價報告，惟不足為本件不動產市場價值之認定。

05 (三)反訴被告吳運生、吳貴華、吳富華陳述以：請求法院將系爭
06 不，以「原物分割給吳貴華及補償吳帝生」或「原物分割給
07 劉慧芳等4人及補償吳帝生」之方式，予以分割。因大哥吳
08 運生、大嫂劉慧芳已經在這裡住了三十幾年，公司也設在這
09 裡，已經將這裡當成一生居住的房子。如今年事已高，身體
10 多處病痛且無子女，大哥又罹患失智症，需長期在台大就
11 醫，醫生囑咐要住自己熟悉的地方，應該把這棟房產留下來
12 讓大哥安心養病。吳帝生要脫離大家，雖然難過，但人各有
13 志，劉慧芳等4人仍然願意共同持有。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限。民法第823條第1項定有明文。經查：

18 1.系爭不動產為兩造所共有，應有部分各如附表一所示等情，
19 有土地及建物登記謄本在卷可稽(見本院卷(一)第109至118
20 頁)，自堪信為真實。

21 2.又按契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實
22 始足當之，若無此事實，則契約尚未合法成立，自不發生契
23 約之效力。協議分割共有物亦為契約一種，必須共有人全體
24 以消滅共有關係為目的，同意分割方法之意思合致，始生協
25 議分割效力(最高法院88年度台上字第661號判決參照)。
26 經查，劉慧芳等4人固抗辯兩造間已達成系爭不動產以原物
27 分配予劉慧芳、吳運生、吳貴華、吳富華維持共有，並以補
28 償吳帝生3,000萬元之分割協議云云。然觀諸其等提出之LIN
29 E群組對話紀錄內容(見本院卷(一)第125至129頁)，為受託處
30 理兩造協調事宜之仲介人員所為對話內容，非吳帝生之對話
31 內容，無從遽認兩造間已就系爭不動產達成分割協議。再依

其等提出之同意書(見本院卷(一)第131頁)，並無吳帝生及全體共有人之簽名，足見兩造就系爭不動產分割之方法，未達成一致之共識，本件兩造之分割協議應認尚未成立。

3.至劉慧芳、吳運生主張其等尚居住於系爭不動產內，故不得分割云云，惟縱其2人係因分管協議合法居住使用系爭不動產，然分管協議僅係因各共有人就共有物定有暫時使用狀態之契約，亦非民法第823條第1項但書所定之事由，自無該條項但書「因物之使用目的不能分割」之適用。

4.是兩造既為系爭不動產之共有人，系爭不動產亦無因物之使用目的不能分割之情形，或定有不分割系爭不動產之契約，而兩造間就系爭不動產並無存在分割協議，業如前述，且於本件訴訟中進行協調亦無結果，揆諸前揭說明，本件裁判分割系爭不動產，自無不合。

(二)又按共有物之分割，應由法院依法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號、68年台上字第3247號裁判要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照）。而分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。本件吳帝生主張系爭不動產為變價分割，劉慧芳等4人主張以原物分割併金錢補償之分割方式。依前說明，法院對於請求分割共有物訴訟得為適當之分配而不受任何共有人主張之拘束。經查：

01 1.經本院依經兩造同意囑託社團法人臺北市不動產估價師公會
02 指派估價師鑑定系爭不動產之市場交易價格，據估價師勘察
03 系爭不動產之交通運輸、自然條件、週邊公共設施、發展潛
04 力、建物個別條件、道路條件、臨近捷運站、學校、市場、
05 公園、停車場、服務性設施等接近條件、周邊環境條件等，
06 基於最高最有效使用考量，擇其高者為基礎，折現還原為價
07 格日期當時勘估標的全棟總價，預估系爭不動產於4年期間
08 可達最有效使用，折現率以價格日期當時10年期公債利率基
09 礎，加計流通性，風險性、增值性及管理上之難易程度等風
10 險溢酬，採加權平均將勘估標的素地價格現值，調整至勘估
11 標的各層，求得勘估系爭不動產全棟淨值為2億2,372萬0,04
12 3元，有寬群不動產估價師事務所111年9月1日不動產估價報
13 告書可參(外放)。此為吳帝生所不爭執，然倘以原物分割，
14 主張原物分配取得前開不動產之共有人即劉慧芳等4人是否
15 有資力對吳帝生為金錢找補，尚非無疑。況且，劉慧芳等4
16 人復稱鑑定價格過高，並堅持系爭不動產整棟價值至多僅約
17 1億4,000萬元，依此計算金錢補償吳帝生之總金額為3,000
18 萬元云云，顯見雙方就金錢補償方式歧異甚大，難有共識，
19 無論為何種找補，對於不同意補償金額之共有人均非適宜。
20 是系爭不動產難以採取原物分配併金錢補償方式予以分割，
21 自僅能認以變價方式為分割。而倘透過變賣方式分割，有意
22 買回系爭不動產之共有人，仍可行使彼等優先承買之法律上
23 權利，藉此繼續保有系爭不動產之所有權，尤以共有人或第
24 三人於不動產變價過程所為之良性公平競價，亦可增益不動
25 產變現之價值，從而提高各共有人所可能獲配之金額，反較
26 有利於雙方。是採變價分割將使該不動產所有權歸一，避免
27 法律關係複雜化，亦可發揮更大之經濟效用。至變價分割所
28 衍生之土地增值稅負擔，乃係分割後共有人因享受土地增值
29 利益而依法繳納之稅賦，亦為國民應盡之義務，尚難依此遽
30 認原告主張變價分割即非適當之分割方法。

31 2.從而，經斟酌上開因素，認系爭不動產以原物併補償金額

分割方式顯有困難，若採變價分割方法，將系爭不動產變賣所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，對共有人並無不利，且能發揮系爭不動產之經濟價值，由市場機制決定系爭不動產之價值，有利系爭不動產之整體利用，爰採取變價分割方式為本件系爭不動產之分割方法。

四、是以，本件兩造共有之系爭不動產應予變賣分割，並將變賣所得之價金按共有人如附表一所示應有部分比例予以分配。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及請求調查之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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，暨反訴原告因而提起反訴，然兩造均因系爭不動產之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認本訴及反訴訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔，應屬公平，併此敘明。

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 2 月 29 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 113 年 2 月 29 日

書記官 葉佳昕

附表一：

一、土地標示(依登記謄本記載)						
土地坐落					面 積 (平方公尺)	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		
臺北市	大安區	懷生	一	133	144	吳帝生1/4 吳富華1/4 吳貴華1/4

							吳運生1/8 劉慧芳1/8
二、建物標示(依登記謄本記載)							
項次	建號	基地坐落	建物門牌	層次	建物面積		權利範圍
					樓層面積 (平方公尺)	附屬建物 (平方公尺)	
1	954	臺北市大安區懷生段	臺北市大安區復興南路1段130號	1層	90.27	騎樓：23.94	吳帝生1/4 吳富華1/4 吳貴華1/4
2	955	一小段133地號	臺北市大安區復興南路1段130號2樓	2層	114.21		吳運生1/8 劉慧芳1/8
3	956		臺北市大安區復興南路1段130號3樓	3層	114.21		
4	957		臺北市大安區復興南路1段130號4樓	4層	114.21		

02 附表二：共有人應有部分

共有人	應有部分
吳帝生	1/4
吳富華	1/4
吳貴華	1/4
吳運生	1/8
劉慧芳	1/8

