

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3476號

原告 張友碩
法定代理人 鄭玉珍
訴訟代理人 詹晉鑒律師
簡逸豪律師
簡凱葳律師

被告 張緒芬
訴訟代理人 張筌臻

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月26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，所得價金由兩造依附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二「應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示之土地及建物（下合稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示，並無不分割之協議存在。伊因生活與教育費用負擔沉重，希望能以變價分割方式消滅系爭不動產之共有關係，並按應有部分比例分得出售價金，以支應未來經濟上之花費。但被告長期居住於國外，兩造就系爭不動產之分割方法難以達成共識，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請准予將系爭不動產變價分割，並由兩造依照附表二所示比例分配所得價金等語。並聲明：兩造共有系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配之。

二、被告則以：兩造未曾討論過系爭不動產分割事宜，故不存在無法協議之情事，原告訴請裁判分割系爭不動產，於法不合。伊雖同意將系爭不動產變價分割，但希望是由兩造委託有信譽的房屋仲介公司辦理，賣出價格較高，不希望由法院拍賣等語，資為抗辯。並聲明系爭不動產由兩造自行委由仲

01 介出賣分割。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
04 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
05 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
06 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
07 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
08 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
09 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
10 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
11 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
12 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
13 定有明文。查，系爭不動產為兩造共有，應有部分比例如附
14 表二所示，各共有人就系爭不動產未約定有不分割之期限或
15 因物之使用目的不能分割等情，有土地及建物登記謄本附卷
16 可憑，復為兩造所不爭執（見本院卷第39至70頁、第150
17 頁）；且原告提起本訴後，兩造迄本院言詞辯論終結前對於
18 系爭不動產之分割方法並未能達成共識，足見兩造間分割之
19 方法不能協議決定，是揆諸前揭規定，原告請求法院裁判分
20 割系爭不動產，即屬有據。被告辯稱兩造間並無不能達成分
21 割協議之情事云云，難認可採。

22 (二)次按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
23 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
24 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
25 之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第
26 600號判決意旨參照）。經查：

27 1.本院請兩造依照意願提出希望的分割方案，原告主張：伊現
28 與法定代理人居住於新北市中和區之住所，並未使用系爭不
29 動產，且因目前生活與教育費用負擔沉重，故伊希望採變價
30 分割方式，並按伊應有部分比例分得價金；若係採原物分割
31 方式，伊希望由被告取得原物，伊獲得金錢補償等語。被告

則主張：系爭不動產目前雖出租予他人使用，但伊生活上不需要依賴該租金收入，且現在以旅居澳洲，伊希望系爭不動產能委由兩造信賴的房屋仲介公司出售，或由現有承租人購買，所得價金由兩造按應有部分比例分配；伊目前沒有多餘金錢購買原告的應有部分，如原告有意願購買系爭不動產，伊願意以新臺幣420萬元的價格出讓持分予原告等語。

2. 本院審酌系爭不動產之建物為5層鋼筋混凝土造之1樓，土地部分則為前開建物之建築基地等情，有土地及建物登記謄本、建物平面圖、系爭不動產照片6幀存卷可參（見本院卷第39至70頁、第163頁、第177至182頁）。倘依兩造之應有部分比例原物分割為兩造所有，則不僅建物內部難以獨立區隔為經濟利用，分割後之各部分亦無獨立對外出入口供各別共有人使用，現實上並無原物分割之實益；且依兩造上述分割方案，兩造目前均未居住在系爭不動產，並無分配原物之意願，而是希望能夠獲得金錢分配或補償，故無論是以原物分割或由其一共有人分配原物，並以金錢補償他共有人之方式為分割，均違反兩造意願，難認係適當之分割方法。因此，綜上情狀以觀，本件應以變賣系爭不動產後，將賣得價金依照各共有人之應有部分比例分配於兩造之方式加以分割，較為適當。至被告稱希望由兩造共同委託房屋仲介公司出售系爭不動產乙節，則屬全體共有人協議處分系爭不動產之範疇，經徵詢原告意見，原告表示兩造自行出售需要處理清潔、仲介費用、稅務等等事項過於繁雜，其無力處理，希望由法院判決分割等語（見本院卷第151、171頁），本院即無從置喙之。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，訴請分割系爭不動產，為有理由，應予准許，爰判決定分割方法如主文第1項所示。

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

六、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割涉訟，由敗訴當事人負

擔訴訟費用顯失公平者，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭不動產雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造負擔，始符公平，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

民事第六庭 法 官 石珉千

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 6 日

書記官 楊婉渝

附表一：

土地部分：

土 地 坐 落				面 積	權 利 範 圍
縣 市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
新北市	新店區	廣明段	0000-0000	1,249.01	10000分之224

建物部分：

建號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建物主要建材 及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利 範圍
197	新北市○○區○ ○段00地號土地	新北市○○區 ○○路00號	鋼筋混凝土造 5層	1層：73.30	全部

附表二：

01

編號	共有人	應有部分比例
1	張友碩	2分之1
2	張緒芬	2分之1