

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4794號

原告 陳承德

訴訟代理人 朱政勳律師

被告 陳淑芬

訴訟代理人 黃于庭律師

被告 陳淑娥

訴訟代理人 朱瑞陽律師

蔡文玲律師

上一人

複代理人 黃微雯律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產，准予原物分割，分歸為原告所
有。

原告應分別補償被告陳淑芬、陳淑娥各新臺幣肆佰貳拾柒萬捌仟
肆佰參拾陸元。

訴訟費用由被告陳淑芬、陳淑娥各負擔四分之一，餘由原告負
擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為附表所示不動產（下稱系爭房屋）之共有
人，應有部分比例如附表「應有部分比例」欄所示。系爭房
屋無不能分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情
形，且兩造復未能達成協議分割之共識，是原告自得請求裁
判分割。又若系爭房屋以各共有人之應有部分比例以原物分
割方式予以逐一分割，因系爭房屋4樓為增建之頂樓加蓋，2
樓以上均無獨立之對外出口，不具有出入使用上之獨立性，
且因共有人數頗多，各共有人可有效利用之面積甚小，徒增
法律關係複雜，而出入受阻礙，亦將損及系爭房屋之完整性

01 而無法發揮其經濟上之價值，顯不利日後之利用規劃，故本
02 件應以原物分割予原告全部單獨所有，始符合物之使用本
03 質，蓋因原告應有部分之比例係共有人中最大者，原告更係
04 系爭房屋坐落基地之所有權人，為進一步促使房地產權上之
05 合一，房地關係趨於單純及統一，符合不動產社會經濟上之
06 最大效益，是本件應以原物分割予原告全部單獨所有，並按
07 應有部分之比例，各以價金新臺幣（下同）427萬8,436元補
08 償予被告，較符合系爭房屋現況，爰依民法第823條、第824
09 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)兩造共有之系爭房
10 屋，權利範圍兩造合計全部，准予分割；(二)系爭房屋分配予
11 原告單獨所有，原告按應有部分之比例各以價金427萬8,436
12 元補償予被告。

13 二、被告答辯：

14 (一)陳淑芬：系爭房屋位於預計動工之北捷東環線預定出口旁，
15 房價日後看漲，且系爭房屋先前係由陳淑芬之子女為照顧陪
16 伴長輩，而與兩造父母陳炳寬、陳許琴同住，實有密不可分
17 之情感，故伊不同意分割系爭房屋，惟若鈞院認系爭房屋應
18 予分割，據伊所知，原告已與建商商談都更多時，則伊同意
19 陳淑娥所提分割方案，將系爭房屋原物分割予陳淑娥，並由
20 陳淑娥以鑑定價格每1/4加價50萬元補償原告與陳淑芬，較
21 能維持系爭房屋之現況，不至於立即遭任何形式讓售，亦對
22 陳淑芬及原告均較鑑價結果有利等語。

23 (二)陳淑娥：系爭房屋乃兩造父母生前數十年安家建業之房屋，
24 對伊具有密不可分之情感依託，於父母離世後，伊時常回家
25 探訪、睹物思人，是系爭房屋對伊而言，實屬存在不可抹滅
26 之情感功能，故希望不予分割。惟倘認系爭房屋應予分割，
27 請審酌系爭房屋得以各層樓分配予3位共有人後，再將出入
28 口及走道得維持共有關係或原告亦得另興建樓梯出入，並將
29 未保存登記之增建分配予取得面積較少之第3層之共有人，
30 各共有人亦可分別就自己所有之樓層為使用收益。又伊之應
31 有部分雖少於原告，惟系爭房屋分割予伊，非但不影響系爭

01 房屋日後之經濟價值，更符合共有人間對父母及系爭房屋之
02 情愫，且伊為維持系爭房屋之原貌，亦有意願出資承買原告
03 及陳淑芬之應有部分，並以鑑價每1/4加價50萬元補償。據
04 此，系爭房地分配予伊，並由伊被告向原告及陳淑芬為金額
05 補償，應屬合理、妥適且對共有人全體均屬公平之分割方法
06 等語。

07 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告請求分割系爭房屋，為有理由：

10 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
13 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
14 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
15 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
16 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
17 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
18 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
19 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
20 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
21 者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至第3項定有明
22 文。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關
23 係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公
24 平適當。

25 2.經查，兩造共有系爭房屋，權利範圍各如附表「應有部分比
26 例」欄所示，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本在卷可參
27 (見店司補卷第49頁)，堪以認定。又兩造就系爭房屋並無
28 不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，均為兩造所
29 是認，則原告請求法院裁判分割，自無不合，應予准許。

30 (二)本件分割方法：

31 1.按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方

01 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
02 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
03 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。又分割共有
04 物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現況定分
05 割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害。是法院裁判分
06 割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意
07 願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問
08 題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人
09 間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允
10 之方法為分割。

11 2.查系爭房屋為地上5層建物（4、5樓並未在建物登記範
12 圍），目前無人占有使用中，除1樓有出入口及廚房外，2樓
13 以上均無獨立對外出入口，亦無廚房，此有本院勘驗筆錄及
14 原告陳報之現場照片在卷可佐（見本院卷第171至172頁、第
15 179至231頁），難認各層擁有獨立通道而可逕為分割使用。
16 又系爭房屋係兩造家族長輩遺留之祖厝，共有人對系爭房屋
17 均有感情上密不可分之關係，且兩造均有意願進行原物分配
18 與金錢找補，故本件尚不適於變價分割。參酌原告應有部分
19 之比例為1/2，為全體共有人中最大者，又原告為系爭房屋
20 坐落基地即臺北市○○區○○段○○段000地號土地之所有
21 權人，權利範圍為全部（見店司補卷第51至53頁），且原告
22 係依兩造父親陳炳寬遺囑單獨繼承上開土地（見本院卷第34
23 3頁）。若將系爭房屋原物分配予陳淑娥，陳淑娥與原告對
24 於房屋坐落土地而應給付相當於租金之補償標準或有不同，
25 故將系爭房屋原物分割予陳淑娥，由陳淑娥以金錢補償原告
26 及陳淑芬之分割方式，恐將另生事端，尚非妥適。倘依原告
27 主張之分割方法，得進一步促使房地產權上之合一，房地關
28 係趨於單純及統一，符合不動產社會經濟上之效益，可避免
29 房地產權不一致所衍生之糾紛。故本院審酌當事人意願、物
30 之經濟效用及全體共有人之利益等情形，認系爭房屋以原物
31 分配予原告，由原告以金錢補償陳淑芬、陳淑娥之分割方

01 式，兼顧共有人間利益之公平、有利系爭房屋之整體利用。
02 3.參酌系爭房屋經本院囑託文山不動產估價師事務所進行鑑價
03 後，鑑定總價為1,711萬3,745元，有文山不動產估價師事務
04 所估價報告書可參，是原告應按陳淑芬、陳淑娥就系爭房屋
05 應有部分比例之價值，分別補償陳淑芬、陳淑娥各427萬8,4
06 36元（計算式： $17,113,745 \times 1/4 = 4,278,436$ ）。陳淑娥雖
07 抗辯上開鑑價並未考量系爭房屋周遭未來可能進行都更或興
08 建捷運而有所增值等語，然上開估價報告書已有考量系爭房
09 屋鄰近地區之交通運輸概況、未來發展趨勢，亦有提及捷運
10 環狀線南環段已規劃完成等情（見報告書第16至17頁），是
11 陳淑娥抗辯鑑價恐低估系爭房屋價值等語，尚難憑採。

12 四、綜上所述，原告訴請分割系爭房屋，為有理由，應予准許。
13 本院審酌上情，認系爭房屋採原物分割歸由原告取得，並由
14 原告補償陳淑芬、陳淑娥各427萬8,436元，最為妥適，爰判
15 決如主文第1項、第2項所示。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
18 民事第三庭 法官 許筑婷

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
23 書記官 林政彬

24 附表

25

編號	建物標示	應有部分比例	
1	門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號（臺 北市○○區○○段○○段00○號建物）	原告陳承德	1/2
		被告陳淑芬	1/4
		被告陳淑娥	1/4