

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1171號

原告 陳佩君

訴訟代理人 葉鞠萱律師

被告 陳南宏

訴訟代理人 陳雅珍律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月11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分割由原告單獨取得，原告應補償被告新臺幣伍佰參拾貳萬玖仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔七分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地（下稱系爭土地）之同段1859建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號4樓，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）為兩造如附表所示比例共有。兩造就系爭不動產無不能分割之約定，然兩造就系爭不動產無法達成分割協議，考量原告就系爭建物應有部分比例為6/7而高於被告之1/7，且系爭建物現為原告使用及維護，爰依民法第823條第1項本文規定，提起本件訴訟等語。並聲明：系爭不動產分割後由原告單獨所有，並依鑑定所得價額補償被告。

二、被告則以：被告為原告之伯父，原告自原告祖父即訴外人陳怡全過戶系爭建物時，已承諾陳怡全將系爭建物作為陳家祖厝，在其中擺設祖先牌位且永不出售，故原告與陳怡全訂有不分割之約定，兩造均應遵守，故系爭不動產應屬不能分割。再者，系爭建物並非由原告單獨使用，其中尚有兩造共同祖先之牌位，被告亦會到該屋祭祀，但原告卻將該屋上鎖，使被告無從進入。另系爭建物隔壁戶，先前於另案經訴

01 外人巨秉估價師事務所（下稱巨秉事務所）鑑定為每坪新臺
02 幣（下同）71萬2,415元，本件委由揚捷不動產估價師事務
03 所（下稱揚捷事務所）鑑定結果卻僅每坪70萬5,000元，價
04 格顯然過低等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執之事項（本院卷第263頁，並依判決論述方式略
06 為文字修正）：

07 （一）系爭不動產為兩造以如附表之比例共有，面積如附表所示。

08 （二）兩造就系爭不動產未能達成分割協議。

09 （三）系爭建物客廳有兩造共同祖先牌位。

10 （四）與系爭建物相鄰之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0
11 號4樓之3建物（下稱系爭鄰屋）及所坐落之基地原為原告及
12 訴外人陳保慈、陳建福共有，嗣經臺灣高等法院111年度重
13 上字第133號判決分割為原告單獨所有。

14 （五）系爭鄰屋現為原告住所，系爭建物之廚房與系爭鄰屋之後陽
15 台相通。

16 四、得心證之理由：

17 （一）原告請求分割系爭不動產，為有理由：

18 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
19 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
20 在此限，民法第823條第1項定有明文。

21 2.經查，原告主張兩造以如附表之比例共有系爭不動產，兩造
22 未能協議分割，且系爭不動產並無使用目的不能分割之情，
23 為兩造所不爭執，並有系爭不動產登記第一類謄本、公務用
24 謄本、建築改良登記書、所有權狀、房屋稅繳款書可憑（北
25 司補字卷第13至23頁，本院卷第38至51頁），堪以確定。

26 3.被告固辯稱原告自陳怡全過戶系爭建物應有部分時，已承諾
27 該房屋將作為祖厝而永久不予出售，故兩造間有不予分割之
28 約定等語。然被告於本件訴訟之初，均主張系爭不動產應變
29 價分割後將價金依兩造應有部分分配，遲至本院依原告聲請
30 就系爭不動產囑託鑑價後，被告先稱鑑定之結果價額較市場
31 行情為低，嗣方抗辯有不分割協議存在（本院卷第20、63、

01 68、75、110、173至174頁），則上開抗辯是否屬實，已待
02 商榷。又縱原告曾允諾陳怡全將系爭建物作為祖厝而不出
03 售，此亦僅為原告與陳怡全間之約定，且該約定目的單純係
04 不願有兩造家族外之人加入成為共有人，而未排除將系爭不
05 動產於現共有人間原物分割，自與兩造間存有不分割協議乙
06 事有別，另遍查卷證亦尋無確有不分割協議存在之事證，應
07 認被告此揭抗辯為不可採，兩造間就系爭不動產要無不分割
08 協議存在。從而，原告請求分割系爭不動產，於法有據。

09 (二)系爭不動產應分割由原告單獨取得，並以金錢補償被告：

10 1.次按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共
11 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
12 人，民法第824條第2項第1款定有明文。又依同條第2項第2
13 款規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分
14 配於各共有人；惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原
15 則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性
16 質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方
17 法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利
18 益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減
19 損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出
20 之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害
21 關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分
22 割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配
23 於各共有人。復按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之
24 意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分
25 之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，
26 始能謂為適當而公平。

27 2.本院審酌系爭建物為15樓大廈之第4層，為鋼筋混凝土造建
28 物乙情，有系爭建物登記公務用謄本可參（本院卷第40
29 頁），倘依兩造之所有權應有部分比例為原物分割，則不僅
30 建物內部難以獨立區隔為經濟利用，且因各共有人分得部分
31 均有進出之需求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空間，並

01 就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，將減
02 少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、
03 減損共有物之經濟價值，是以原物分割於各共有人顯非分割
04 系爭不動產之適當方式。再者，原告就系爭建物之應有部分
05 為6/7，為被告應有部分之6倍，被告於經濟上無法負擔購入
06 原告應有部分之價額乙情，業據被告所自承（本院卷第68
07 頁）；又經現場勘驗結果顯示，系爭建物其中一房間有擺有
08 原告衣物、國小學童教科書及雜物，門口張貼有由原告專用
09 之告示，且系爭建物廚房之後陽台可通往原告居住之系爭鄰
10 屋，此有本院勘驗筆錄及照片可考（本院卷第214至228
11 頁），堪認系爭建物現已有原告專用之房間，且如分割由原
12 告單獨取得，則系爭建物得與系爭鄰屋合併使用，以擴展生
13 活空間；而依原告所主張之分割方案，被告亦可獲得金錢補
14 償，應不致損及被告利益，並使原告免於搬遷清運之勞費，
15 應屬較為便捷經濟之分割方式，因認本件應以將原物分配予
16 原告，再由原告按被告應有部分比例以金錢補償之方式分
17 割，較為允洽妥適，並為最符兩造意願、利益、系爭不動產
18 使用情形、社會經濟效益之分割方法。而系爭不動產以原物
19 分割既無事實上或法律上之困難，則依前開說明，即不得率
20 為變價分割，故被告主張變價分割之方案，應無足採。

21 3.而經本院囑託揚捷事務所鑑定系爭不動產之交易市價結果，
22 系爭不動產坐落於臺北市中山區新生北路2段28巷內，屬一
23 般住宅大樓，價格種類為正常價格，經評估後之單價為每坪
24 70萬5,000元、總市價3,729萬4,500元、被告之應有部分評
25 估總價532萬9,800元（坪數計算含共有部分面積）等情，有
26 該所113年8月29日捷字第113082901號函暨所附估價報告書
27 可稽（本院卷第96頁，外放估價報告書）。對此鑑定結果：
28 (1)被告雖另提出系爭鄰屋於本院另案經巨秉事務所估價之報告
29 書（下稱另案報告書），辯稱系爭鄰屋於本院另案經鑑得每
30 坪為71萬2,415元，則本件揚捷事務所評估之價額較市價為
31 低云云（本院卷第110至122頁）；然影響不動產市價之因素

01 眾多，另案報告書更係於109年9月之評估結果，與本件鑑價
02 時相隔近4年，尚無從逕以時空相異之另案報告書於本件相
03 比擬；況被告訴訟代理人於本院徵詢鑑定機關人選時，自陳
04 「就鑑定單位，除巨秉事務所外，就法院之選擇沒有意見」
05 （本院卷第75頁），已表明對巨秉事務所過去之鑑定結果有
06 疑慮，卻又再執該所之另案報告書抗辯，自無足取。

07 (2)原告固稱揚捷事務所之鑑定過程未考量系爭建物內有大片磁
08 磚剝落、前後陽台均有漏水等不利因素，鑑價結果過高云
09 云；惟本件評估過程已經估價師親自勘查周邊，並將系爭建
10 物屋齡、結構、採光通風等影響房屋使用狀況之重要因素均
11 納入考量，並以比較法、收益法之直接資本化法為估價，其
12 評估結果應屬允妥，因認上述價額並無高估之情。

13 (3)復考量本件揚捷事務所之估價報告書係由專業之不動產估價
14 師鑑價製作，與兩造無任何利害關係，且兩造亦未能具體指
15 明該估價報告書究竟有何違背專業知識、論理或經驗法則之
16 違誤，則本院認本件以揚捷事務所之該估價報告作為系爭不
17 動產市價之參考，自無不當。故本件原告應補償被告之金
18 額，以被告之應有部分比例換算為532萬9,800元。

19 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項本文，請求裁判分割共
20 有物，為有理由，應予准許。本院審酌上情，認以系爭不動
21 產採原物分割歸由原告取得，並由原告補償被告532萬9,800
22 元，較為妥適，爰判決如主文第1項所示。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物之訴，並已由本院
26 為全體共有人定分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，
27 由全體共有人依應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰
28 諭知如主文第2項所示。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
30 民事第三庭 法官 陳冠中

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

04 書記官 劉則顯

05 附表：

06

編號	地號／建號	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	臺北市○○區○○段○○段00000地號（系爭土地）	5,098	（搭配系爭建物） (1)原告：2,460/70,0000 (2)被告：410/70,0000	
2	臺北市○○區○○段○○段0000○號（系爭建物） (1)門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號4樓 (2)基地坐落系爭土地	總面積132.07 附屬建物： 陽台13.14、雨遮0.49	(1)原告：6/7 (2)被告：1/7	共有部分為同段1955建號（面積6,945.8平方公尺，權利範圍42/10,000）