

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1010號

原告 蔡清華

蔡清雯

共同

訴訟代理人 沈哲慶律師

蔡坤旺律師

複代理人 戴盈律師

被告 蔡秉融

兼訴訟代理

人 蔡清國

被告 蔡欣倫

兼訴訟代理

人 蔡清弘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示比例分配。

二、原告蔡清華、蔡清雯與被告蔡清國、蔡清弘共有如附表二所示之建物，應予變價分割，所得價金由原告蔡清華、蔡清雯與被告蔡清國、蔡清弘按附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。

三、訴訟費用由兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：附表一、二所示土地、建物之共有人及應有部分均如各表所示，伊為共有人，各該土地、建物無因物之使用目的或共有人間有不可分割協議而不能分割，且兩造無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項規定，請求裁判

01 分割。因附表一所示土地面積僅47平方公尺，附表二所示二
02 建物實際上為單一建物，前後門可相通，無法細割，均應以
03 變價分割為宜等語。並聲明：如附表四所載。

04 二、被告則均以：本件請求變價分割。至於變價分割分配比例部
05 分希望依國稅局所得稅法舊制等語置辯。並聲明：請求變價
06 分割。

07 三、得心證之理由

08 (一)、按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
09 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
10 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
11 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
12 經查，附表一、二所示土地、建物為各表所示之人共有，應
13 有部分如該表所示，有土地建物查詢資料為證（見外放限閱
14 卷），堪信為真實。兩造間就各該土地、建物並未定有不能
15 分割之契約，且依各該土地、建物之使用目的或法令亦非不
16 能分割。又兩造未就分割之方法達成協議，則原告請求裁判
17 分割，即屬有據，應予准許。

18 (二)、又原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
19 有人，民法第824條第2項第2款前段亦有明文。又定共有物
20 分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘
21 束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分
22 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共
23 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最
24 高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決
25 意旨參照）。經查，附表一所示之土地面積僅47平方公尺，
26 附表二所示之2451建號建物無獨立出入口，僅能依靠附表二
27 所示之106建號建物之出入口進出，有土地建物查詢資料、
28 兩造陳報狀暨所附照片可稽（見本院卷第265至275頁、第27
29 7至285頁），是附表一、二所示土地、建物均不適於原物分
30 割，以發揮其經濟上利用價值。又變價分割方式在自由市場
31 競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使附表一、二

01 所示土地、建物之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有
02 權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有之人之利益及
03 公平。是本院審酌附表一、二所示土地、建物之性質、經濟
04 效用、兩造之利益、當事人意願等一切情狀，認附表一、二
05 所示土地、建物之分割方法，應以變價方式分割，並依應有
06 部分比例分配為適當。至被告辯稱：本件應依國稅局所得稅
07 法舊制計算個人分配金額云云（見答證20），然本件為分割
08 共有物事件，此與附表一、二所示土地、建物經變價後，兩
09 造關於所得稅之計算分屬二事，被告此部分所辯，於法無
10 據，要難採憑。

11 (三)、又附表一、二所示土地、建物抵押權人上海商業儲蓄銀行股
12 份有限公司，因其抵押權設定登記於兩造取得附表一、二所
13 示土地、建物前，依民法第824條之1第2項前段規定，其抵
14 押權不因共有物之分割而受影響，併此敘明。

15 四、綜上所述，原告請求分割附表一、二所示土地、建物，應予
16 准許，至於分割方法則應以變價分割方式為當，爰判決如主
17 文第1、2項所示。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有
22 人均蒙其利，爰酌量情形，依民事訴訟法第80條之1之規
23 定，命兩造按附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔
24 訴訟費用。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
26 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
31 書記官 林立原