

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2625號

原告 張佩倫

訴訟代理人 葉自強

被告 張于君

訴訟代理人 何志綱

被告 張佳綺

李誼柔

兼上一人

訴訟代理人 李誼萱

上四人共同

訴訟代理人 楊晴文律師

呂理銘律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月11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不動產應予原物分割，分歸被告張  
于君、張佳綺、李誼柔、李誼萱取得，並由被告取得後繼續  
維持共有，其應有部分比例如附表二、附表三「分割後應有  
部分」欄所示。

二、被告張于君、張佳綺各應補償原告張佩倫新臺幣2,512,494  
元。

三、訴訟費用由兩造按附表三「分割前應有部分」欄所示比例負  
擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表一所示坐落臺北市○○區○○段○○段00  
0地號土地及其上同段388建號即門牌號碼臺北市○○區○○  
○路0段00巷0號不動產（下稱系爭不動產），為兩造所有，  
各共有人應有部分如附表二、三「分割前應有部分」欄所  
示。爰依民法第823條第1項、第824條規定請求變價分割，  
所得價金按應有部分比例分配。

01 二、被告則以：系爭不動產為原告與被告張于君、張佳綺之父母  
02 所遺，由兩造共有繼承，張于君、張佳綺自幼與父母同住系  
03 爭不動產，具有深厚情感，希望原物分割，由被告繼續維持  
04 共有，原告持分由張于君、張佳綺取得，由張于君、張佳綺  
05 以金錢補償原告，李誼柔、李誼萱分割前後應有部分比例則  
06 不變等語，資為抗辯。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張兩造為系爭不動產共有人，應有部分如附表二、三  
09 「分割前應有部分」欄所示等情，為被告所不爭執，並有系  
10 爭不動產之登記謄本在卷可稽（見卷第59-64頁），堪信為  
11 實。

12 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
13 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  
14 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物分割之方  
15 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人  
16 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
17 配：一.以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分  
18 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二.原物分配  
19 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
20 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
21 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
22 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配  
23 時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分  
24 仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4項定有明文。  
25 又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌  
26 各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用  
27 狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有  
28 人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定  
29 （最高法院89年度台上字第724號判決、94年度台上字第114  
30 9號判決、96年度台上字第108 號判決意旨參照）。

31 (三)查兩造對於系爭不動產分割方案並無共識，且無不能分割之

協議，系爭不動產亦無因法令規定，或因物之使用目的而有不能分割之情事，本院審酌系爭不動產為加強磚造公寓，係被告張于君、張佳綺自幼與父母同住處所，有一定之情感依存，被告表示願意繼續維持共有，考量原告意願、各共有人經濟狀況等情，則系爭不動產以原物分割，分歸被告4人共有，並按附表二、三「分割後應有部分」欄比例維持共有，被告張于君、張佳綺各取得原告持分其中1/2，且各以金錢補償原告，被告李誼柔、李誼萱分割前後應有部分比例則不變之分割方案，應較可採。

(四)關於金錢補償，應由何人補償何人及補償數額若干：

本院所採認之分割方案，係由被告4人取得系爭不動產，由張于君、張佳綺各取得原告持分其中1/2，且各以金錢補償原告。依中泰不動產估價師聯合事務所檢送之不動產估價報告書（見卷第97頁及外附不動產估價報告書），系爭不動產價值為20,099,950元，依原告與張于君、張佳綺之應有部分比例換算，張于君、張佳綺應各補償原告新臺幣（下同）2,512,494元（計算式： $20,099,950 \text{元} \times 1/4 \times 1/2 = 2,512,494$ 元，元以下四捨五入）。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌系爭不動產之性質、使用情形、經濟效用及兩造之意願、利益等一切情狀，認系爭不動產分歸被告取得，按附表二、三「分割後應有部分」欄比例維持共有，被告張于君、張佳綺各補償原告2,512,494元方式為分割，最為妥當。

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

六、末按因分割共有物而涉訟，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。本件分割結果，各共有人互蒙其利，關於訴訟費用之負擔，自應由全體共有人各自按附表三分割前應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知兩造就訴

訟費用應負擔之比例如主文第3項所示。

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 12 月 13 日

民事第八庭 法官 張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 12 月 13 日

書記官 邱美榕

附表一：系爭不動產

| 土地：                      |                           |               |                       |     |                         |      |
|--------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|-----|-------------------------|------|
| 土地坐落                     |                           |               |                       |     | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍 |
| 縣市                       | 鄉鎮市區                      | 段             | 小段                    | 地號  |                         |      |
| 臺北市                      | 大安區                       | 金華段           | 四                     | 812 | 119                     | 1/4  |
| 建物：                      |                           |               |                       |     |                         |      |
| 建號                       | 建物門牌                      | 主要建築材料<br>/層數 | 建物面積(m <sup>2</sup> ) |     | 權利範圍                    |      |
|                          |                           |               | 層次/面積                 |     |                         |      |
| 臺北市○○區<br>○○段○○段<br>000號 | 臺北市○○區<br>○○○路0段<br>00巷0號 | 加強磚造/<br>4層   | 一層：60.14              |     | 1/1                     |      |

附表二：土地分割前後應有部分比例

| 編號 | 共有人         | 分割前<br>應有部分 | 分割方式                   | 分割後<br>應有部分           | 分割後土地<br>權利範圍            |
|----|-------------|-------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1  | 張佩倫<br>(原告) | 1/4         | 由張于君、<br>張佳綺各以<br>價金補償 | 0                     | 0                        |
| 2  | 張于君<br>(被告) | 1/4         | 原物分配，<br>與其他被告<br>維持共有 | 3/8 (1/4+<br>1/4×1/2) | 3/32 (1/16+1/1<br>6×1/2) |
| 3  | 張佳綺         | 1/4         | 同上                     | 3/8 (1/4+<br>1/4×1/2) | 3/32 (1/16+1/1<br>6×1/2) |

(續上頁)

01

|   |             |       |    |                    |                  |
|---|-------------|-------|----|--------------------|------------------|
|   | (被告)        |       |    | $1/4 \times 1/2$ ) | $6 \times 1/2$ ) |
| 4 | 李誼柔<br>(被告) | $1/8$ | 同上 | $1/8$              | $1/32$           |
| 5 | 李誼萱<br>(被告) | $1/8$ | 同上 | $1/8$              | $1/32$           |
|   | 合計          | $1/1$ |    | $1/1$              | $8/32$           |

02

03

附表三：建物分割前後應有部分比例

| 編號 | 共有人         | 分割前<br>應有部分 | 分割方式                   | 分割後<br>應有部分                           |
|----|-------------|-------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1  | 張佩倫<br>(原告) | $1/4$       | 由張于君、<br>張佳綺各以<br>價金補償 | 0                                     |
| 2  | 張于君<br>(被告) | $1/4$       | 原物分配，<br>與其他被告<br>維持共有 | $3/8$ ( $1/4 +$<br>$1/4 \times 1/2$ ) |
| 3  | 張佳綺<br>(被告) | $1/4$       | 同上                     | $3/8$ ( $1/4 +$<br>$1/4 \times 1/2$ ) |
| 4  | 李誼柔<br>(被告) | $1/8$       | 同上                     | $1/8$                                 |
| 5  | 李誼萱<br>(被告) | $1/8$       | 同上                     | $1/8$                                 |
|    | 合計          | $1/1$       |                        | $1/1$                                 |