

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3593號

01
02
03 原 告 賈善珍
04 訴訟代理人 王仁炫律師
05 被 告 賈善瑛
06 賈善玲
07 賈善玉

08
09 共 同
10 訴訟代理人 江承欣律師

11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月14日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造
15 按附表二「所得價金分配比例」所示比例分配。
16 訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負
17 擔。

18 事實及理由

19 一、原告主張：兩造共有如附表一所示之建物及土地（下稱系爭
20 建物、系爭土地，合稱系爭房地），各共有人之權利範圍如
21 附表二「系爭建物應有部分比例」、「系爭土地應有部分比
22 例」欄所示。因系爭房地無不能分割之情形，兩造亦無不為
23 分割之約定，惟兩造未能達成分割共識，爰依民法第823條
24 第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求裁判分割系爭房
25 地。被告雖主張以原物分割並價金補償原告之方式為分割方
26 案，然被告未能證明渠等有資力購買系爭房地，蓋被告因對
27 外有資金需求，已將兩造母親名下之其他不動產向華南銀行
28 貸款新臺幣（下同）170萬元（下稱系爭貸款），且被告無
29 法償還系爭貸款之利息，而在未經原告同意之情況下，擅自
30 將系爭建物出租並將所獲得租金用以償還系爭貸款之利息，
31 足認被告所提分割方案不可採。又為避免兩造對於系爭房地

01 之價值難以達成共識，應回歸市場機制出售，故系爭房地應
02 採變價分割方式，並按應有部分分配價金予各共有人，應係
03 最符合全體共有人利益之分割方式等語。並聲明：兩造共有
04 如附表一所示之不動產應合併變價分割，所得價金由兩造按
05 應有部分比例分配。

06 二、被告則以：兩造間為姊妹關係，被告3人就系爭房地均願意
07 繼續維持3人共有關係，是原告既已表明不願繼續維持共
08 有，亦不願受原物分配，則按民法第824條第2項、第3項及
09 第4項規定，應由被告3人受原物分配，系爭房地分歸被告3
10 人共有，並按附表三「分割後應有部分」欄比例維持共有，
11 被告3人並願以金錢補償原告，補償數額則依中泰不動產估
12 價師聯合事務所檢送之不動產估價報告書，系爭房地價值為
13 1,707萬5,760元，依兩造原本之應有部分比例換算，被告應
14 補償原告426萬8,940元。至於系爭建物之出租所得並非用於
15 被告自身，而係為供兩造母親之安養費用，而系爭貸款係用
16 在系爭建物之修繕，因原告不願意分擔，被告與母親商量
17 後，方以母親名下之房屋貸款，然房屋貸款金額根本與本件
18 分割共有物事件無關等語，資為抗辯。並聲明：兩造共有如
19 附表一所示之不動產應如附表三所示方式分割。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限；共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於
24 共有物分割之規定，民法第823條第1項及第830條第2項分別
25 定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，各共有人之權利
26 範圍如附表二「系爭建物應有部分比例」、「系爭土地應有
27 部分比例」欄所示，並無因物之使用目的不能分割，或依法
28 不得分割之情形，有建物、土地所有權狀、登記謄本在卷可
29 憑（見北司補卷第19至26頁），此部分事實應堪認定。

30 (二)次按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院
31 應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全

01 體共有人之利益等情形而為適當分割（最高法院88年度台上
02 字第600號判決意旨參照）。法院裁判分割共有物，須斟酌
03 各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經
04 濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最
05 高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。法院裁判分
06 割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，
07 採取最適當之方法為分割，以符合共有之利益，不受共有
08 人所主張分割方法之拘束（最高法院99年度台上字第1791號
09 判決意旨參照）。

10 (三)經查，系爭房屋為第3層建物，含陽台之總面積為67.04平方
11 公尺，此有建物登記謄本在卷可佐（見北司補卷第23頁），
12 而系爭房屋所在大樓為公寓，總層數為4層，系爭房地僅有
13 一獨立出入口，且系爭房地為兩造4人所共有，倘依兩造之
14 應有部分比例為原物分割，除分割位置難以周全，恐將有損
15 該建物之完整性外，勢必需重新隔間裝潢、分設出入口、另
16 設獨立水電管線，不僅破壞該建物之原結構，增加勞費，且
17 各共有人所能分得之房屋面積均非寬闊，減少各共有人得
18 有效利用之空間，可見系爭房地以原物分割，顯有困難。若
19 依被告所主張之分割方案，將系爭房地原物分配予被告3人
20 共有，依民法第824條第3項規定，受分配之共有人，對於
21 未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢
22 補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，且被告3
23 人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，故兼採分割及金
24 錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適。參酌系爭
25 房地位於臺北市松山區，屬臺北小巨蛋生活圈，周邊生活
26 機能及公共設施均屬發達，可認具有一定之市場價值，如
27 以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自
28 由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之
29 情形下反應出合理且適當之價值，對於共有人而言，應屬
30 有利。

31 (四)被告雖主張被告3人仍欲維持共有關係，如欲分割共有物，
應原物分割予被告3人，原告則受金錢補償等語。然兩造經

01 多次調解，對於金錢補償之數額並未達成共識，而系爭房地
02 經本院囑託中泰不動產估價師聯合事務所鑑定交易買賣價
03 格，總價值為1,707萬5,760元，此有該事務所不動產估價報
04 告書可參，然原告仍堅持變價分割方案，兩造金錢補償之數
05 額仍無共識，且被告是否有足夠資力以金錢補償原告，亦非
06 無疑，可見此分割方式恐將另生事端。本院綜合審酌前情，
07 考量以變賣共有物方式為分割時，兩造得依其對共有物之利
08 用情形、感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評
09 估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買
10 之權利，以單獨取得共有物之所有權，徵以變賣分割係公平
11 競價，可使系爭房地之市場價值極大化，共有人所得分配之
12 金額可以增加，對共有人而言顯較有利，是本院認系爭房地
13 以變價方式分割，由兩造按其應有部分比例分配價金，應屬
14 適當而公平，不至於有侵害各共有人權利之情事。

15 四、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許。
16 本院審酌上情，認以將系爭土地變價分割，所得價金由兩造
17 按應有部分比例分配，較為妥適，爰判決如主文第1項所
18 示。

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

22 六、本件為分割共有物之訴，並已由本院為全體共有人定分割方
23 法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依應有部
24 分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所
25 示。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
27 民事第三庭 法官 許筑婷

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

01
02
03

附表一

門牌號碼： 臺北市○○區○○路0段000巷00號3樓		面積（平方公尺）
建物	臺北市○○區○○段○○段000○號	67.04 權利範圍：全部
土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	105 權利範圍：1/4

04
05

附表二

	共有人	系爭建物應 有部分比例	系爭土地應 有部分比例	所得價金 分配比例	訴訟費用 分擔比例
原告	賈善珍	1/4	1/16	1/4	1/4
被告	賈善瑛	1/4	1/16	1/4	1/4
	賈善玲	1/4	1/16	1/4	1/4
	賈善玉	1/4	1/16	1/4	1/4

06
07

附表三

	共有人	分配方式	分割後應有部分
原告	賈善珍	金錢補償	無，被告以426萬8,940元補償原告
被告	賈善瑛	原物分配	1/3
	賈善玲	原物分配	1/3
	賈善玉	原物分配	1/3