

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第447號

原告 高田丰
訴訟代理人 蔡佑明律師
被告 高美英
高杰伸
高淑娥
高源泉（原名高振維）

上四人共同

訴訟代理人 陳榮進律師
被告 高康禔
訴訟代理人 陳郁婷律師
複代理人 曾愉蓁律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告與被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉共有如附表1所示土地及建物，應予分割，分割方法如附表1「分割方法」欄所示。
- 二、原告與被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉、高康禔共有如附表2所示土地及建物，應予分割，分割方法如附表2「分割方法」欄所示。
- 三、訴訟費用由兩造按附表4所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告請求分割如附表1、2所示土地及建物，均位於本院轄區，應專屬本院管轄。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)附表1所示土地及建物（下稱附表1不動產）為原告與被告高
03 美英、高杰伸、高淑娥、高源泉（原名高振維，於民國113
04 年1月30日改名）（下合稱高美英等4人）等5人共同共有，
05 應有部分各1/5；附表2所示土地及建物（下稱附表2不動
06 產）為原告與被告高美英等4人、被告高康禔共有，原告與
07 被告高美英等4人每人應有部分1/10，被告高康禔應有部分
08 1/2。上揭不動產均無因物之使用目的而不能分割，復無物
09 之使用目的或共有人協議而不得分割之情事，或定有不分割
10 之期限，爰依民法第823條第1項、第824條、第830條第2
11 項、第1151條、第1164條等規定，請求將附表1、2不動產合
12 併分割，並予變價分割，所得價金由兩造各按附表3所示比
13 例分配之。

14 (二)關於被告高康禔抵銷抗辯之陳述：

15 被告高康禔未得原告同意即僱工築牆隔間，且其所為係為取
16 得房地所有權所為，非對共有物之維護修繕，亦無從證明使
17 原告受有利益，不能主張由原告分擔。況且，原物分割而應
18 補償原告之債權債務關係，尚未經法院判決而形成，不符合
19 民法第334條第1項本文規定，其主張抵銷，於法不合。

20 (三)聲明：附表1、2不動產予以變賣，所得價金依附表3所示之
21 應有部分比例分配之。

22 二、被告答辯略以：

23 (一)被告高康禔以：

24 1.附表1、2不動產之共有人並不相同，原告未提出共有人同意
25 合併分割書，且被告高康禔就附表2不動產之應有部分為2分
26 之1，縱其餘共有人皆同意合併分割，亦不符合民法第824條
27 第6項規定之要件，被告高康禔不同意將系爭附表1、2不動
28 產合併分割。

29 2.被告高康禔就附表1不動產無所有權，對分割方法無意見；
30 就附表2不動產，認應由被告高康禔單獨取得。又因被告高
31 康禔與高美英等4人達成就附表2不動產原物分割予被告高康

01 提，由被告高康提補償被告高美英等4人每人新臺幣（下
02 同）1,000,000元之合意，故由被告高康提補償被告高美英
03 等4人每人1,000,000元，並依鑑定報告補償原告1,103,600
04 元。

05 3.被告高康提於本件訴訟期間，就附表1、2不動產進行築牆隔
06 間施工支出費用155,000元，使附表1、2不動產價值提昇，
07 有利於全體共有人，得依民法第176條第1項、第177條第1
08 項、第816條規定，向原告請求分擔費用23,250元，並與被
09 告高康提應給付原告之前揭補償相抵銷，故被告高康提僅須
10 補償原告1,080,350元。

11 (二)被告高美英等4人以：

12 1.原告請求裁判分割附表1、2不動產，符合民法第823條第1項
13 規定，於法並無不合，但原告主張變價分割，實有未洽，並
14 不可採。

15 2.附表1不動產部分，應以原物分割，並分歸被告高美英等4人
16 取得，且以應有部分各4分之1維持分別共有，另依系爭鑑定
17 報告，由被告高美英等4人各金錢補償原告561,600元。

18 3.附表2不動產部分，被告高美英等4人同意原物分配，分歸被
19 告高康提單獨取得。又因被告高美英等4人已於113年4月26
20 日以每人1,000,000元出售予被告高康提，且考量被告高康
21 提於訴訟中出資155,000元施作隔間，使附表1、2之建物回
22 復獨立空間利用，故同意由被告高康提金錢找補被告高美英
23 等4人每人各1,000,000元。

24 三、本院判斷：

25 (一)本件請求分割的合法性：

26 1.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
27 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
28 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
29 為分配；共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於
30 共有物分割之規定，民法第823條第1項、第824條第2項、第
31 830條第2項分別定有明文。

01 2.經查，附表1不動產為原告與被告高美英等4人公同共有，每
02 人隱藏之應有部分比例各1/5；附表2不動產為原告與被告高
03 美英4人、被告高康禔分別共有，原告與被告高美英等4人每
04 人應有部分1/10，被告高康禔應有部分1/2，有土地及建物
05 登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第125-149頁）。又上
06 揭不動產並無因物之使用目的不能分割情形，亦無共有人協
07 議而不得分割之情事，或定有不分割之期限等節，兩造亦均
08 無爭執，現兩造就分割方法無法協議，則原告請求法院裁判
09 分割，揆諸前揭規定，自屬有據。

10 (二)原告請求將附表1、2不動產合併分割，不應准許：

11 1.按「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
12 請求合併分割。」、「共有人部分相同之相鄰數不動產，各
13 該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半
14 數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院
15 認合併分割為不適當者，仍分別分割之。」民法第824條第
16 5、6項定有明文。

17 2.查，附表1、2不動產之共有人雖部分相同，原告並為附表
18 1、2不動產均具應有部分之共有人，但被告高康禔就附表2
19 不動產之應有部分達1/2，並已表示反對合併分割之旨，則
20 原告請求將附表1、2不動產合併分割，即與民法第824條第6
21 項所定要件不符，自無從准許。

22 (三)本件分割方法之酌定：

23 1.按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，
24 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人
25 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
26 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
27 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
28 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
29 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
30 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
31 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2至4項亦定有明

01 文。又按分割，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
02 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體
03 共有人之利益等情形而為適當分割（最高法院88年度台上字
04 第600號判決意旨參照）。再法院裁判分割，須斟酌各共有
05 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
06 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
07 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。且法院裁判分割
08 為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採
09 取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人
10 所主張分割方法之拘束（最高法院99年度台上字第1791號判
11 決意旨參照）。末按共有物之分割，如依原物按應有部分之
12 比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總
13 價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際
14 分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出
15 應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為
16 補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院
17 108年台上字第60號判決可資參照）。

18 2.附表1、2不動產各採原物分配予部分共有人，再輔以金錢輔
19 償方式分割為宜，理由如下：

- 20 (1)原告請求將附表1、2不動產均以變價方式予以分割，再按共
21 有人之應有部分比例平均分配價金，可見其希冀藉由裁判分
22 割取得金錢，並無單獨取得或與他共有人共同取得附表1、2
23 不動產之意願。反之，附表1不動產部分，被告高美英等4人
24 表明原物分配，並分歸予其等4人繼續維持共有之意願；就
25 附表2不動產，被告高美英等4人及高康禔亦均表明原物分
26 配，將之分歸被告高康禔一人單獨取得，並互為補償之意
27 願。綜此，本院斟酌將附表1、2不動產各採取原物分割，並
28 各分歸予部分共有人，對於不能按其應有部分受分配者，則
29 輔以金錢補償，既符合全體共有人各自表達之意願，且客觀
30 上並無困難，亦具經濟效用，是被告高美英等4人及高康禔
31 請求為原物分割，輔以金錢補償等語，核屬有據；原告請求

變價分割，即無可取。

(2)附表1不動產原物分割之方式：

①原物分配予被告高美英等4人，並依附表1「分割方法」欄所示之應有部分比例維持分別共有。

②金錢補償部分：

本院前依兩造合意囑託亞太不動產估價師聯合事務所（下稱亞太估價事務所）鑑定，該事務所採取比較法、建物成本法、收益法（直接資本化法），就各項影響因素分析修正後，評估附表1不動產現值為11,232,000元，有不動產估價報告書可按（見外放報告書），故平均每一共有人應獲分配之金錢利益為2,246,400元。被告高美英等4人分割取得該房地全部權利，對於未受分配之原告，自應依民法第824條第3項規定予以金錢補償。準此，被告高美英等4人應各補償原告561,600元（2,246,400元÷4）。

(3)附表2不動產原物分割之方式：

①原物分配予被告高康禔單獨取得。

②金錢補償部分：

亞太估價事務所鑑定評估其現值為11,036,000元，亦有前揭不動產估價報告書可按，故原告及被告高美英等4人各應獲分配之金錢利益為1,103,600元。被告高康禔分割取得該房地全部權利，對於未受分配之原告及被告高美英等4人，亦應依民法第824條第3項規定予以金錢補償，故被告高康禔應補償原告1,103,600元。至被告高美英等4人部分，因其4人已另與被告高康禔合意由被告高康禔各補償1,000,000元，爰依其等間之合意，命被告高康禔補償高美英等4人各1,000,000元。

③被告高康禔雖另以其於本件訴訟期間，就附表1、2不動產進行築牆隔間施工支出費用155,000元，使附表1、2不動產價值提昇，有利於全體共有人，依民法第176條第1項、第177條第1項、第816條規定，請求原告分擔23,250元，並與其上揭對原告之補償金債務互為抵銷等語。惟按二人互負債務，

01 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他
02 方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。故
03 抵銷時，雙方債權須在適於抵銷之狀態，由主張抵銷者以單
04 獨之意思表示為之，為抵銷標的之債務，須於為抵銷之意思
05 表示時存在（最高法院96年度台上字第915號判決意旨參
06 照）。然裁判分割共有物事件係屬形成之訴，此形成判決所
07 形成之法律效果須判決確定時始發生，亦即縱採被告高康禎
08 之分割方案，須至判決確定時，始生終止共有關係效力，被
09 告高康禎對原告之補償金債務亦始發生，是縱被告高康禎對
10 原告有其主張之前揭債權，亦尚不得以之與其將來對原告所
11 負之補償金債務互為抵銷，是被告高康禎所為抵銷抗辯，核
12 屬無據，不應准許。

13 四、綜上所述，原告請求裁判分割附表1、2不動產，為有理由，
14 應予准許。又本院審酌上揭各情，認附表1、2不動產均採原
15 物分割，分割方式各如附表1、2「分割方法」欄所示為妥
16 適，爰判決如主文第1項、第2項所示。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論述，附此敘明。

20 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
22 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
23 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
24 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
25 80條之1、第85條第1項定有明文。本件係因分割共有物而涉
26 訟，除就被告高康禎所為抵銷抗辯而支出之訴訟費用，因其
27 抵銷抗辯不可採，認應由被告高康禎負擔該部分所支出之訴
28 訟費用外（詳如附表4之註2所示），餘應由兩造按附表4所
29 示比例分擔訴訟費用，始為公平，附此敘明。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
31 民事第二庭 法 官 李桂英

以上正本係照原本作成

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 30 日

書記官 翁鏡瑄

附表1：

編號	共有標的	共有人及應有部分範圍	分割方法
1	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷000號2樓）	原告與被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉等5人共同共有，應有部分全部。	1.原物分配予被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉等4人，並依下列應有部分比例維持共有： (1)左列建物： 高美英：1/4。 高杰伸：1/4。 高淑娥：1/4。 高源泉：1/4。 (2)左列土地：
2	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	原告與被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉等5人共同共有，應有部分1/4。	高美英：1/16。 高杰伸：1/16。 高淑娥：1/16。 高源泉：1/16。 2.被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉應各補償原告新臺幣561,600元。

附表2：

編號	共有標的	共有人及應有部分範圍	分割方法
1	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷000○0號2樓）	原告高田丰：1/10。 被告高美英：1/10。 被告高杰伸：1/10。 被告高淑娥：1/10。 被告高源泉：1/10。 被告高康禔：1/2。	1.原物分配予被告高康禔單獨取得。 2.被告高康禔應補償被告高美英、高杰伸、高淑娥、高源泉各新臺幣1,000,000元。 3.被告高康禔應補償原告高田丰新臺幣1,103,600元。
2	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	原告高田丰：1/40。 被告高美英：1/40。 被告高杰伸：1/40。 被告高淑娥：1/40。 被告高源泉：1/40。 被告高康禔：1/8。	

01
02

附表3：（原告主張分割方法）

當事人	附表1不動產變價分割 後價金分配比例	附表2不動產變價分 割後價金分配比例
原告高田丰	1/5	1/10
被告高美英	1/5	1/10
被告高杰伸	1/5	1/10
被告高淑娥	1/5	1/10
被告高源泉	1/5	1/10
被告高康禔	0	1/2

03
04

附表4：（訴訟費用負擔比例）

當事人	附表1不動產分割部分		附表2不動產分割部分	
	裁判費及鑑定 費（註1）	左列以外其他訴 訟費（註2）	裁判費及鑑定費 （註1）	左列以外其他 訴訟費（註2）
原告高田丰	20%	無	10%	0
被告高美英	20%	無	10%	0
被告高杰伸	20%	無	10%	0
被告高淑娥	20%	無	10%	0
被告高源泉	20%	無	10%	0
被告高康禔	0	無	50%	100%

註1：(1)裁判費部分：

本件前經本院於113年1月19日以裁定核定訴訟標的價額總額為2,954,501元，徵收第一審訴訟費30,304元確定（見本院卷第19-21頁）。其中原告請求分割附表1不動產部分，經核定其訴訟標的價額為1,970,870元，占全部訴訟標的價額66.7%（小數數第二位以下四捨五入）；另請求分割附表2不動產部分，經核定其訴訟標的價額為983,631元，占全部訴訟標的價額33.3%，則按比例計算，附表1不動產分割訴訟之訴訟費用額為20,213元（66.7%×30,304元）；附表2不動產分割訴訟之訴訟費用額為10,091元，兩造應各按前表比例負擔之。

(2)鑑定費部分：

鑑定費共40,000元；附表1、2不動產各以50%計，由兩造各按前表比例負擔之。

註2：(1)附表1不動產分割部分，無其他訴訟費用。

(2)附表2不動產分割部分，被告高康禔就其主張抵銷抗辯部分，聲請傳喚證人而支出旅費，該抵銷抗辯既不可採，因此所生之訴訟費用，應由被告高康禔全額負擔之。