

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1250號

原告 陶德嫻

訴訟代理人 孫銘豫律師

殷樂律師

被告 陳欽煒

受告知人 安泰商業銀行股份有限公司

0000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造各分配二分之一。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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所示土地及建物（下合稱系爭不動產），位於本院轄區，應專屬本院管轄。

二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。又受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條亦有明文。系爭不動產上有抵押權人安泰商業銀行股份有限公司之最高限額抵押權，爰依原告聲請，對上開抵押權人告知訴訟。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分各二分之一；兩造無不為分割之約定，系爭不動產亦無不能分割之情形，因無法協議分割，且為避免不必要爭議及增進不動產利

01 用價值，暨系爭不動產現由被告及兩造子女居住使用，原告  
02 對系爭不動產亦無任何使用收益之需求，爰依民法第823條  
03 第1項、第824條第1項至第3項規定，請求分割由被告單獨所  
04 有，由被告以新臺幣（下同）24,785,880元補償予原告等  
05 語，並聲明：兩造共有系爭不動產應分割由被告單獨取得，  
06 被告並應補償原告24,785,880元。

07 二、被告則以：被告固與兩造子女同住於系爭不動產，但被告經  
08 常出差在外居住，此一期間原告經常返回與子女同住，而子  
09 女亦表明希望與原告一同居住於系爭不動產，故應分割由原  
10 告單獨取得，由原告以價金補償被告等語，並聲明：原告之  
11 訴駁回。

12 三、本院之判斷：

13 (一)本件請求分割的合法性：

- 14 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  
15 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割  
16 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命  
17 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。  
18 2.經查，兩造共有系爭不動產，應有部分各二分之一，有原告  
19 提出之土地及建物登記第一類謄本在卷可參（見北司調卷第  
20 13-16頁）。又系爭不動產並無因物之使用目的不能分割情  
21 形，亦無不能分割之約定，兩造均無爭執，現兩造就分割方  
22 法無法協議，則原告請求法院裁判分割，自屬有據。

23 (二)本件分割方法之酌定：

- 24 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，  
25 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人  
26 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
27 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
28 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
29 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未  
30 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，  
31 民法第824條第2至3項亦定有明文。又按分割共有物，究以

01 原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共  
02 有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形  
03 而為適當分割（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參  
04 照）。再法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關  
05 係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平  
06 經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上  
07 字第1607號判決意旨參照）。且法院裁判分割為形成之訴，  
08 關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採取最適當之方  
09 法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方  
10 法之拘束（最高法院99年度台上字第1791號判決意旨參  
11 照）。又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原  
12 物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為  
13 原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或  
14 難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決參  
15 照）。

16 2. 查，系爭不動產乃區分所有建物之專有部分、共用部分暨其  
17 基地應有部分，建物部分為13層樓建物中之第4層，層次面  
18 積為107.34平方公尺（另有如附表所示之附屬建物陽台及共  
19 有部分），倘依兩造之應有部分比例為原物分割，除分割位  
20 置難以周全，恐將有損該建物之完整性外，勢必需就建物重  
21 新隔間裝潢、分設出入口、另設獨立之水、電等，不僅破壞  
22 該建物之原結構，亦增加勞費，而無法發揮系爭不動產經濟  
23 上之利用價值，可見系爭不動產以原物分割，顯有困難。又  
24 若將系爭不動產原物分配予部分共有人，則受分配之共有  
25 人，依民法第824條第3項規定，對於未受分配或不能按其應  
26 有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然兩造均已表明無  
27 單獨分配取得系爭不動產之意願，被告亦表明如為變價分割  
28 亦無意見（見本院卷第45-46頁）。本院綜合審酌前情，考  
29 量以變賣共有物方式為分割時，兩造自得依其對共有物之利  
30 用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存  
31 關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行

01 使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。況如採行  
02 變賣分割之方式，經良性公平競價結果，將使系爭不動產之  
03 市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，對於共  
04 有人而言，顯較有利，是本院認系爭不動產以變價方式分  
05 割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。

06 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
07 請求裁判分割兩造共有之系爭不動產，為有理由，應予准  
08 許。本院審酌兩造之利益平衡與系爭不動產現況、利用價  
09 值、全體共有人之利益等一切情事，認為系爭不動產之分割  
10 方式應以變價後，將所得價金由兩造按應有部分比例各二分  
11 之一分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

12 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  
13 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

14 六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用  
15 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一  
16 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物訴訟為  
17 形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准  
18 予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題；且兩造  
19 均因系爭不動產之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認  
20 訴訟費用應由兩造依應有部分之比例（即各二分之一）負  
21 擔，較為公允，爰命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

23 民事第二庭 法官 李桂英

24 以上正本係照原本作成

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

28 書記官 翁鏡瑄

29 附表：

01 (一)土地：

地 號	面 積 (平方公尺)	兩造權利範圍
臺北市○○區○○段○○ ○○段000000000地號	497.56	各411/20,000

03 (二)建物：

建 號	門牌號碼	面積 (平方公尺)		兩造權利範圍
		層次面積	附屬建物	
臺北市○○區○○段○○段 000000000○號	臺北市○○區○○ 路0段000號4樓	107.34	陽臺8.86	各1/2

備註：  
 共有部分：  
 寶清段二小段00000-000建號  
 面積：1,002.96平方公尺  
 權利範圍：432/10,000。  
 寶清段二小段00000-000建號  
 面積：13.02平方公尺  
 權利範圍：4,892/10,000。  
 寶清段二小段00000-000建號  
 面積：1025.62平方公尺  
 權利範圍：1/26  
 (含停車位編號26號，權利範圍1/26)