

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3880號

原告 奇泰建設股份有限公司

法定代理人 潘淑惠

訴訟代理人 許獻進律師

歐陽佳怡律師

被告 國軍退除役官兵輔導委員會花蓮榮譽國民之家（即
趙德孟之遺產管理人）

法定代理人 劉先珉

訴訟代理人 吳侑萱

孔令凱

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年5月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所
示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。查本件
係因不動產之分割而涉訟，而原告訴請分割之不動產（如附
表一所示）位於本院管轄區域內，是依前揭法條規定，應由
本院專屬管轄，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：附表一所示臺北市○○區○○段○○段000地號
土地（下稱系爭土地）及坐落其上之1823建號建物（門牌號
碼為臺北市○○區○○路○段○○巷○○○○號4樓，下稱系
爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地）原為原告與訴外人趙
德孟所共有（權利範圍如附表一）。嗣趙德孟死亡後，被告
為趙德孟之遺產管理人，系爭房地並無因物之使用目的不能
分割，原告與趙德孟間亦無約定不分割之期限，惟迄今無法

就分割方法達成協議一致，爰依民法第823條第1項規定，請求准以變價方式合併分割系爭房地。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯略以：被告為趙德孟之遺產管理人，趙德孟於民國106年9月7日死亡後，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（下稱系爭條例）第66條第1項規定，被告須待大陸地區人民3年繼承期限屆滿後，始可處分趙德孟之遺產。又依退除役官兵死亡無人繼承管理辦法（下稱系爭辦法）第6條第1項規定，被告公示催告趙德孟大陸地區以外繼承人、債權人及受遺贈人之期間，亦須待108年2月14日屆滿，且本件亦不符系爭辦法第8條之1第1項規定由遺產管理人聲請變賣不動產之要件等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、查系爭房地原為原告與趙德孟所共有，上開二人就系爭土地之應有部分均為8分之1、就系爭房屋之應有部分均為2分之1，嗣趙德孟死亡後，被告為趙德孟之遺產管理人，而系爭房地並無因物之使用目的不能分割，亦無約定不分割之期限等情，有系爭房地之建物及土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第31至33頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第120、138頁），自堪信為真實。

四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。經查：

（一）系爭房地為兩造所共有，且屬公寓大廈管理條例之適用範圍，分屬公寓大廈之專有部分、專有部分所屬建築物共用部分及相對應之基地所有權應有部分，自不得單獨就其中之一部

請求分割。而系爭房地並無因物之使用目的不能分割，亦無約定不分割之期限等情，已如前述，參以兩造迄今仍無法達成分割協議，則揆諸前揭說明，原告以系爭房屋及所對應配賦之系爭土地應有部分全體共有人為被告，訴請合併分割系爭房地，自屬有據。

(二)被告雖抗辯依系爭辦法第6條第1項、第8條之1第1項規定，本件不得訴請分割或不得被告聲請變賣不動產之要件云云。然查，本件訴訟並非被告為清償債權、交付遺贈物或移交遺產給大陸地區繼承人而有變賣遺產必要之情形，自無系爭辦法第8條之1第1項規定之適用。又被告向趙德孟生前住所地之臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）聲請對趙德孟大陸地區以外之繼承人、債權人及受遺贈人分別依民法規定為公示催告後，經花蓮地院以106年度司家催字第57號裁定准許公示催告，而被告登報後，上開公示催告期限已於108年2月14日屆滿，然迄無人向被告或花蓮地院聲明繼承、陳報債權或表示願受遺贈等情，有花蓮地院108年3月13日花院嶽家事106司家催57字第3107號函在卷可稽（見本院卷第219頁），並經本院調閱花蓮地院上開卷宗核閱無誤，且為被告所不爭執（見本院卷第218頁），是本件雖為趙德孟之遺產，然經公示催告期限屆滿後，仍無大陸地區以外之繼承人、債權人及受遺贈人陳報權利，堪認本件並無系爭辦法第6條第1項規定之情形，則被告以此抗辯不得分割系爭房地云云，即難採信。至被告援引系爭條例第66條第1項規定，抗辯其於3年後始得處分系爭房地，故原告不得訴請分割云云。惟查，上開規定實僅係在規範大陸地區人民應於繼承開始起3年內為繼承之表示，尚非謂系爭房地須於大陸地區人民是否拋棄繼承之期限屆滿後始得進行分割，否則關於分割共有物事件，將因此陷於長期不能分割之窘境，而妨害其他共有人分割請求權之行使，是被告執此抗辯，亦不足採。

五、再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命

為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。惟分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查，系爭房地乃公寓大廈之區分所有建物及基地，房屋面積為75.25平方公尺，僅有一個對外出入口（見本院卷第161頁），是倘依兩造之應有部分比例為原物分割，各共有人所能分得之面積均非寬闊，亦難有各自獨立之門戶出入，除有礙經濟效用外，並有損系爭房地之完整性，且將使法律關係趨於複雜而造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之最大利用價值，佐以系爭房屋之專有部分、所屬建築物共有部分、系爭土地應有部分亦不得分離為分割等情，堪認如將系爭房地以原物分配，顯有困難。再參以被告表示欲透過合法立案之中立鑑價單位進行變賣，而系爭房地位處臺北市交通便捷、商業發達之精華地段，當具有相當之潛在商業利益，認如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，應較為公平妥適。是本院審酌系爭房地之型態、利用可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對變價分割之意願等一切情狀後，認系爭房地之分割方法，應以變賣系爭房地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭

01 房地，為有理由，且以將系爭房地變價分割為最適宜之分割
02 方法，爰判決兩造所共有之系爭房地應予變價分割，所得價
03 金則應按各共有人如附表二所示應有部分比例予以分配。
04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
05 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
06 敘明。
07 八、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
08 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
09 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
10 本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進
11 共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割
12 方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，
13 惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，
14 仍應由共有人全體各依附表2即應有部分之比例負擔之，爰
15 諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

16 中 華 民 國 108 年 5 月 15 日
17 民事第六庭 審判長法官 張文毓
18 法官 賴秋萍
19 法官 林柔孜

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 108 年 5 月 15 日
24 書記官 王琪雯

25 附表一：

土地標示					面 積
縣市	○鄉鎮市區○	段	○○段	地號	(平方公尺)
臺北市	○ ○○區	○○○段	三	356	79

(續上頁)

權利範圍	奇泰建設股份有限公司、國軍退除役官兵輔導委員會花蓮榮譽國民之家（即趙德孟之遺產管理人）應有部分各為8 分之1 。
------	--

建號	建物門牌	層數	層次	面積（平方公尺）
1823	臺北市○○區○○○路○ 段○○巷 38之1號	4層	4層	75.25
權利範圍：奇泰建設股份有限公司、國軍退除役官兵輔導委員會花蓮榮譽國民之家（即趙德孟之遺產管理人）應有部分各為2 分之1。				

附表二：

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	奇泰建設股份有限公司	2 分之1
2	國軍退除役官兵輔導委員會花蓮榮譽國民之家（ 即趙德孟之遺產管理人）	2 分之1