

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第328號

原告 謝竺君

被告 陳裕善

受告知訴訟人 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳佳文

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年8月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物，准予變價分割，所得價金由
兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：（一）如附表一所示土地及建物（以下合稱系爭
不動產），為兩造所共有，兩造之所有權應有部分比例如附
表二所示，且系爭不動產無不能分割之情形，兩造對之亦無
不得分割之約定，然兩造無法就系爭不動產之分割方法達成
協議，為此提起本件訴訟，請求變價分割系爭不動產，所得
價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。（二）被告
未經原告同意，向系爭不動產所屬社區管理委員會申請裝潢
施工，預計施工期間自民國114年6月17日起至同年7月16日
止，原告以存證信函向被告明確表示不同意施工，被告仍執
意對系爭建物進行裝修工程，如因被告之裝修行為，導致系
爭不動產之價值減損，應由被告承擔。（三）兩造於113年
間離婚，原告並於114年4月15日搬離系爭建物，自此系爭建
物之管理費不應由原告負擔。再者，系爭建物之房屋貸款及
增貸部分，均係由兩造擔任共同借款人，且原告就增貸部分

01 已每月清償新臺幣（下同）15,202元等語。並聲明：請求變
02 價分割如附表一所示系爭不動產，所得價金由兩造按如附表
03 二所示應有部分比例分配。

04 二、被告於114年8月6日本院言詞辯論期日到庭陳稱：（一）系
05 爭建物現由被告居住使用中，被告同意變價分割之。（二）
06 因原告曾以系爭不動產向受告知訴訟人中國信託商業銀行股
07 份有限公司辦理增貸，且兩造離婚後，僅由被告給付系爭建
08 物之管理費及房屋貸款，故於分割前，原告應先還清增貸部
09 分，並將113年7月至114年7月之管理費及房屋貸款共計175,
10 716元匯給被告等語。

11 三、本院之判斷：

12 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
13 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
14 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告
15 主張：如附表一所示系爭不動產為兩造共有，其應有部分
16 如附表二所示，且系爭不動產無不能分割之情形，兩造對
17 之亦無不得分割之約定，惟兩造無法就系爭不動產之分割
18 方法達成協議等情，業據其提出與所述相符之土地及建物
19 登記謄本正本（見本院114年度中司調247號卷第33至39
20 頁），並為被告所不爭執，自堪信為實在。是以，原告訴
21 請裁判分割系爭不動產，於法即無不合，應予准許。

22 （二）次按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及
23 其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負
24 擔，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。又依民法第
25 824條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行
26 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
27 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
28 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
29 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
30 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
31 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，

01 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，
02 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，
03 得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其
04 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相
05 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
06 割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應
07 有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
08 意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割
09 為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除買受人為
10 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以
11 上願優先承買者，以抽籤定之。」再按裁判分割共有物，
12 屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有
13 人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
14 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而
15 本其自由裁量權為公平合理之分配，並不受當事人聲明、
16 主張或分管約定之拘束（最高法院70年度台上字第3468
17 號、93年度台上字第1797號民事裁判意旨可資參照）。

18 (三) 經查：

- 19 1. 系爭建物屬於25層集合住宅之第7層，僅有1個出入口即大
20 門，現由被告居住使用等情，為兩造所同陳（見本院114
21 年度重訴字第328號卷第91至92頁），並有原告所提建物
22 登記謄本及照片在卷可稽（見本院114年度中司調字第247
23 號卷第37頁，及本院114年度重訴字第328號卷第39至61
24 頁），自堪信為實在。
- 25 2. 關於系爭不動產之分割方法，經本院審酌：系爭建物僅有
26 1個出入口即大門，未獲分配臨出入口之共有人，須藉由
27 他共有人之同意始得出入，將使共有人間法律關係複雜
28 化，原物分割顯有困難。且系爭建物為公寓大廈之第7層
29 ，揆諸前揭說明，不得與其所屬建築物共用部分之應有部
30 分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，
31 故系爭土地於性質上亦無法為原物分割。再衡以採變價分

01 割方式，於自由市場良性公平競價情形下，將使系爭不動
02 產之市場價值極大化，故本院認將系爭不動產變價分割，
03 所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，較符
04 合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨。

05 3. 綜上，本院審酌兩造分割之意願、共有物之性質、經濟效
06 用及使用現況等情，認將系爭不動產變價分割，所得價金
07 由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，應屬妥適，並
08 符合公平，爰判決如主文第1項所示。

09 (四) 另依民法第824條之1第規定：「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。」末查，被告2人將其系爭不動產之應有部分，為受告知訴訟人中國信託商業銀行股份有限公司設定最高限額抵押權，經本院向受告知訴訟人中國信託商業銀行股份有限公司送達本件相關訴狀繕本及辯論通知書而通知本件訴訟繫屬之事實後，受告知訴訟人中國信託商業銀行股份有限公司並未表明參加訴訟，依前開規定，受告知訴訟人中國信託商業銀行股份有限公司就抵押人所受分配之價金或分配價金之請求權有權利質權，併予敘明。

29 (五) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
30 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
31 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 四、訴訟費用負擔依據：本件為分割共有物事件，性質上並無訟
 02 爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而本
 03 院審酌本件訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，顯失公平，爰
 04 依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按如附表二所示應有
 05 部分比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

06 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
 07 民事第四庭 法官 賴秀雯

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
 10 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
 11 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
 12 者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
 14 書記官 楊思賢

15 附表一：

16

土地部分：		
地號	面積	權利範圍
臺中市○○區○○ 段00○○地號土地	4113.65 平方公 尺	陳裕善10000分之24 謝竺君10000分之24

17

建物部分：					
建號	基地坐落 ----- 門牌號碼	主要用 途及主 要建材 以及層 數	建築面積（平方公 尺）		權利範圍
			層次及面積	附屬建物用 途及面積	
臺中市 ○○區	臺中市○ ○區○○	集合住 宅、鋼	層次：7層	陽台：9.76 雨遮：9.30	陳裕善2分之1 謝竺君2分之1

(續上頁)

01

○○段0 0000 ○ 號	段00 ○ 00 地號 ----- 臺中市○ ○區○○ 路0段000 ○00號7樓 之3	筋混凝 土造、2 5層	層次面積： 98.05		
共有部分國安段11010建號，面積18353.53平方公尺，應有部分10000分之445（含停車位編號138，權利範圍100000分之147）					

02

附表二：共有人應有部分明細表

03

編號	共有人	應有部分比例
1	謝竺君	2分之1
2	陳裕善	2分之1