

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第102號

原告 泰山企業股份有限公司

法定代理人 劉偉龍

訴訟代理人 鍾濟丞

被告① 詹信堅

上一人

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 劉智偉律師

江彥儀律師

被告② 詹信烈

③ 黃惠卿

④ 詹仁烟(詹黃采閑之承受訴訟人)

上一人

訴訟代理人 張宗存律師

蔡宜樺律師

被告⑤ 詹舒羚(詹黃采閑之承受訴訟人)

⑥ 詹雅惟(詹黃采閑之承受訴訟人)

⑦ 詹堯凱(詹黃采閑之承受訴訟人)

⑧ 詹茗今(詹黃采閑之承受訴訟人)

受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

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日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地及其上同段6
02 03-1建號建物，應予併同變價分割，所得價金由兩造按原應
03 有部分比例分配。

04 二、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
05 負擔。

06 事實及理由

07 甲、程序方面：

08 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
09 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟
10 法第168條定有明文，又按第168條至第172條及前條所定之
11 承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事
12 人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
13 法院，由法院送達於他造；當事人不聲明承受訴訟時，法院
14 亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，同法第175條、第176
15 條、第178條分別定有規定。查：起訴時之登記共有人詹黃
16 采閑（原名黃惠真）於訴訟繫屬中之民國113年10月2日死
17 亡，繼承人為詹仁烟、詹舒羚、詹雅惟、詹堯凱、詹茗今等
18 5人（下稱詹仁烟等5人），有詹黃采閑之除戶謄本、死亡證
19 明書、繼承人之戶籍謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢
20 結果、繼承系統表等件在卷可參（本院卷第227-235、269-2
21 73頁），業經本院裁定詹仁烟等5人聲明承受訴訟（本院卷
22 第239-240、281-282頁）。又嗣後詹仁烟等5人已協議分
23 割，由詹仁烟1人繼承登記完畢，詹仁烟雖聲請承當訴訟，
24 惟其餘繼承人並未為同意之意思表示，是其承當尚不合法，
25 本院仍應列其餘繼承人為被告，惟實體上之權利義務應歸屬
26 詹仁烟。

27 貳、按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。
28 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
29 之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分
30 割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第82
31 4條之1第2項定有明文。查彰化縣○○市○○段000地號土地

01 (下稱系爭土地)及其上同段603-1建號建物(下稱系爭建
02 物)部分共有人將其應有部分,設定抵押權予合作金庫商業
03 銀行股份有限公司(下稱合庫商銀),有上開土地登記謄
04 本、建物登記謄本附卷足憑(本院卷第203-213頁),原告
05 聲請對抵押權人告知訴訟(本院卷第193頁),合庫商銀經
06 本院通知後(本院卷第249頁),未參加訴訟,上開抵押權
07 自應依上開規定處理。

08 參、本件除被告詹信堅、詹信烈、詹仁烟、黃惠卿外,其餘被告
09 均受合法通知,無正當理由,未於最後言詞辯論期日到場,
10 核無民事訴訟法第386條各款所列情形,爰依原告聲請,由
11 其一造辯論而為判決。

12 乙、實體方面:

13 壹、原告主張:

14 一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地(面積1,004
15 平方公尺,屬彰化縣員林都市計畫第二種住宅區,即系爭土
16 地)及其上同段603-1建號建物(即系爭建物,與前開土地
17 合稱系爭房地),應有部分詳如附表一所示。兩造間就系爭
18 房地並無法令禁止分割或因物之使用目的而有不能分割之情
19 事,且兩造亦未訂立不分割協議或期限,因兩造不能達成協
20 議分割,爰依民法第823條第1項規定請求分割共有物。關於
21 分割方法,原告主張將系爭房地變價分割,所得價金由兩造
22 按應有部分比例分配等語。

23 二、並聲明:兩造共有系爭房地應予變價分割,賣得價金按兩造
24 權利範圍比例分配。

25 貳、被告答辯:

26 一、詹信堅:同意變價分割。

27 二、詹信烈:同意變價分割。

28 三、黃惠卿:同意變價分割。

29 四、詹仁烟:系爭房屋為訴外人即泰山企業創辦人詹玉柱所興
30 建,希望詹家子孫能同住照應,且目前大部分樓層為詹家人
31 居住使用,應認因物的使用目的不能分割;惟如本院認為可

01 以分割，同意變價分割等語。

02 五、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
03 或陳述。

04 參、本院之判斷：

05 一、按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
06 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
07 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
08 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
09 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
10 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
11 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
12 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
13 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
14 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
15 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
16 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
17 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
18 爭房地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，且土
19 地屬彰化縣員林都市計畫第二種住宅區，有土地登記謄本、
20 建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、彰化縣員林
21 市公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書等
22 件附卷可憑（本院卷第37-47、65-67、87、325-326頁）。

23 被告詹仁烟雖以系爭房屋為詹玉柱所興建，希望詹家子孫能
24 同住照應，且目前大部分樓層為詹家人居住使用，辯稱系爭
25 房地因物的使用目的不能分割云云，惟其所辯並無法律依
26 據，難以因此即認系爭房地因物的使用目的不能分割。又系
27 爭房地，並無其他不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約
28 定，復不能以協議定分割之方法，均為兩造所是認，則原告
29 請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

30 二、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
31 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全

01 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
02 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
03 年度台上字第1797號民事裁判意旨參照）；又按共有物分割
04 應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人
05 間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通
06 盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

07 (一)、系爭房屋坐落於系爭土地上，系爭房屋並非區分所有而是維
08 持分別共有，2樓到5樓均為詹氏家人分層使用（2樓是被告
09 詹信堅使用，3樓是被告詹信烈使用，4樓是詹黃采閑使用，
10 5樓是被告黃惠卿使用），6樓為神明廳，地下室及1樓為原
11 告使用等情，為被告詹信堅、詹仁烟所自陳，兩造對此亦不
12 爭執，堪信為真實。

13 (二)、系爭房地之性質及使用情形如上，顯難原物分割2筆以上；
14 又原告表示願讓售其應有部分，惟並無其他被告願意受讓或
15 分割為單獨所有，兩造亦無人提出原物分割方案，顯見兩造
16 均無人同意原物分割，堪認本件原物分割顯有困難。是考量
17 兩造使用系爭房地現狀、經濟效益及法規限制等情，及原告
18 主張系爭房地應予變價分割，亦經其餘共有人同意。爰准系
19 爭房地變價分割。又系爭建物為已辦理保存登記之建物，且
20 系爭土地為系爭建物之建築基地，該建築基地即系爭建物本
21 身所占之地面及其所應留設之法定空地部分，均應併同系爭
22 建物分割，爰定分割方法如主文第一項所示。

23 三、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
24 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
25 訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。
26 查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之
27 間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴
28 實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為
29 伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由一造負擔全部訴訟
30 費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方
31 屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

01 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經本院
02 審酌後，均與本案之判斷不生影響，自勿庸一一審酌論列，
03 併此敘明。

04 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
06 民事第三庭 法官 洪堯讚

07 一、上為正本係照原本作成。

08 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
09 (須按他造當事人之人數附繕本)，如委任律師提起上訴
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
12 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第44
13 1條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
15 書記官 李盈菽

16 附表一：共有人應有部分比例暨訴訟費用負擔比例

17

編號	登記共有人	彰化縣 ○○市 ○○段0 00地號 土地應 有部分	彰化縣○ ○市○○ 段 0000 ○號建物 應有部分	訴訟費用 負擔比例	備註
1	泰山企業股份有限公司	1/5	2/6	264/892	
2	詹信堅	1/5	1/6	157/892	
3	詹仁烟	1/5	1/6	157/892	原登記共有人 詹黃采閑(原 名黃惠真)於 本院訴訟繫屬 中之113年10

(續上頁)

01

					月 2 日 死 亡 (本 院 卷 第 22 7-229 頁) ， 由 詹 仁 烟 分 割 繼 承 取 得 (本 院 卷 第 325-32 6 頁) 。
4	黃惠卿	1/5	1/6	157/892	
5	詹信烈	1/5	1/6	157/892	