

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壠簡字第1410號

原告 民富企業管理顧問有限公司

(即楊淑珍之承當訴訟人)

法定代理人 陳文蟬

訴訟代理人 劉知非

被告 吳承翰

吳鎧宏 (原名：吳寵富)

吳寵添

吳宗霖

陳佳函律師 (即吳炎銘之遺產管理人)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年10月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示未辦保存登記建物之事實上處分權應予變
價分割，所得價金按附表二所示事實上處分權比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示訴訟費用比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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。查本件原
告請求分割與被告共有附表一所示未辦保存登記建物（下稱
系爭建物），核屬因不動產分割涉訟，而系爭建物係位於本
院轄區，揆諸上開規定，本院自有管轄權，先予敘明。

二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之
當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人
得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條

第1項、第2項分別定有明文。原告楊淑珍於本件訴訟繫屬中111年3月29日具狀陳報，其已於110年11月5日將所有系爭建物之事實上處分權100000分之16666移轉予第三人民富企業管理顧問有限公司（下稱民富公司），並經第三人民富公司具狀聲請承當訴訟（見本院卷第70頁），查合於上揭規定，本院已於111年6月21日裁定准許民富公司代楊淑珍承當本件訴訟。

三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款定有明文。查被告吳炎銘於起訴前107年1月22日死亡，其繼承人張羽捷、張賀傑、張晏端、張浚赫、吳淑雲、吳鎧宏、吳寶梅、吳承翰、吳淑梅、吳寵惠、吳寵添已全體拋棄繼承，有本院家事法庭函附卷可參（見本院卷第48頁），嗣原告民富公司聲請選任被告吳炎銘之遺產管理人，經本院於111年6月29日選任陳佳函律師為被繼承人吳炎銘之遺產管理人，有原告所陳本院家事法庭111年度司繼字第1016號裁定在卷為憑（見本院卷第96頁），為補正當事人適格，原告民富公司於111年7月27日陳報追加陳佳函律師為被告，核屬有據，應予准許。

四、被告吳宗霖經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭建物為兩造所共有，兩造就系爭建物並無不能分割之約定，亦無不能分割之情事，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟。並聲明：准將兩造所有系爭建物，予以變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

二、被告方面：

（一）被告吳承翰、吳鎧宏、吳寵添、陳佳函律師：同意變價分割

01 等語。

02 (二)被告吳宗霖則未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何
03 陳述或答辯。

04 三、本院得心證之理由

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。

08 (二)查原告主張系爭建物屬未辦保存登記建物，而為兩造所共
09 有，應有部分如附表二所示等情，業據其提出本院桃院祥字
10 108年度司執字43823號號不動產權利移轉證書、照片、桃園
11 市政府地方稅務局房屋稅籍證明書為證（見本院卷第13、7
12 2、112至116頁），並有本院依職權調閱系爭建物桃園市政
13 府地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第20至31
14 頁），應堪信為真實。復查依本件現有證據資料，足認系爭
15 建物並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂
16 有不分割之約定。又系爭建物之事實上處分權，雖非列舉之
17 不動產物權，即事實上處分權之本質，雖屬所有權權能之集
18 合，得為讓與之標的，並具有財產權之性質，然其不能與不
19 動產物權等同視之，既非不動產物權，自無民法第759條
20 「應經登記，始得處分其物權」規定之適用。再依民法第83
21 1條「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公
22 同共有者準用之」之規定，顯然所有權以外之其他財產權，
23 包括所謂之「事實上處分權」，倘係由數人分別共有或公同
24 共有者，當亦得成為法院裁判分割之客體（臺灣高等法院暨
25 所屬法院103年法律座談會民事類提案第5號審查意見參
26 照）。準此，本件原告請求分割系爭建物，自屬有據，應予
27 准許。

28 (三)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
29 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
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
31 一、以原告分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯

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1項、第2項定有明定。再按分割共有物，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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。

(四)本院審酌系爭建物為加強磚造、騎樓面積15.11平方公尺、一樓面積12.09平方公尺、二樓面積27.20平方公尺、三樓面積27.20平方公尺、四樓面積27.20平方公尺、五樓面積27.20平方公尺，有本院不動產權利移轉證書及桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第13頁、第20頁至第31頁），為五層建物，惟共有人共六人，倘為原物分配，則兩造無法單獨使用各樓層，各樓層勢必劃出共同使用之空間，徒增法律關係之複雜化，足見原物分割之方案顯有困難。另為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人受原物分配，部分共有人以金錢補償之分割方式。

(五)原告主張採行變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利，並為被告吳承翰、吳鎧宏、吳寵添、陳佳函律師所同意。再者，民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。是本院審酌系爭建物之使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認系爭建物以變價方

式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

四、從而，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請分割系爭建物，為有理由，且以將系爭建物變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有之系爭建物應予變價分割，所得價金按附表「變賣價金分配比例」欄所示比例分配之。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。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共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。故依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 11 月 15 日
中壢簡易庭 法 官 林莆晉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 111 年 11 月 15 日
書記官 陳香菱

附表一

基地坐落	構造別	建物門牌	建物面積(平方公尺)	權 利 範圍
桃園市○○ 區○○街○○段 0000 ○ 0000	加強磚造	桃園市○○ 區○○路00 號	騎樓:15.11	全部
			第一層:12.09	

(續上頁)

01

0000 ○ 0000 地號			第二層:27.20	
			第三層:27.20	
			第四層:27.20	
			第五層:27.20	
			合計:136.0	
備註:未辦建物所有權第一次登記				

02

附表二

03

編號	共有人	事實上處分權比例	訴訟費用分擔比例
1	民富企業管理顧問有限公司	16666/100000	16666/100000
2	吳承翰	16667/100000	16667/100000
3	吳鎧宏	16667/100000	16667/100000
4	吳寵添	16666/100000	16666/100000
5	吳宗霖	16667/100000	16667/100000
6	陳佳函律師(即吳炎銘之遺產管理人)	16667/100000	16667/100000