

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壩簡字第1296號

01  
02  
03 原 告 陳金水  
04 訴訟代理人 賴皆穎律師  
05 被 告 陳孟安  
06 訴訟代理人 巫瑞熙  
07 被 告 陳孟佑

08 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月4日言  
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 兩造共有門牌號碼桃園市○○區○○里○○路000號（稅籍編  
12 號：00000000000號）面積101.30平方公尺之土磚混造平房之事  
13 實上處分權應予變價分割，所得價金由兩造按附表應有部分比例  
14 欄所示比例分配。

15 訴訟費用由兩造按附表應有部分比例欄所示比例負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同  
19 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有  
20 明文，依同法第436條第2項規定，前揭條文於簡易訴訟程序  
21 亦適用之。查，原告起訴時聲明為：「兩造共有門牌號碼桃  
22 園市○○區○○里○○路000號（稅籍編號：00000000000  
23 號）面積101.30平方公尺之土磚混造平房准予變價分割，所  
24 得價金按附表所示變價分割價金取得比例欄所示比例分配」  
25 （見本院卷第3頁），嗣於本院言詞辯論期日當庭變更聲明  
26 為：「兩造共有門牌號碼桃園市○○區○○里○○路000號  
27 （稅籍編號：00000000000號）面積101.30平方公尺之土磚  
28 混造平房之事實准予變價分割，所得價金按附表所  
29 示變價分割價金取得比例欄所示比例分配」（見本院卷第83  
30 頁），而被告表示同意原告訴之變更（見本院卷第83頁），  
31 揆諸上開規定，原告所為應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：門牌號碼桃園市○○區○○里○○路000號（稅  
03 籍編號：0000000000號）面積101.30平方公尺之土磚混造  
04 平房（下稱系爭房屋）之事實上處分權為兩造共有，原告應  
05 有部分為7/9、被告陳孟安、被告陳孟佑應有部分各為1/9。  
06 系爭房屋坐落桃園市○○區○○段000地號土地，兩造就系  
07 爭房屋之事實上處分權未訂有不分割之期限，亦無因物之使  
08 用目的不能分割之情形，復對如何分割未有協議，又系爭房  
09 屋為土磚混合造平房，僅有單一門戶可供出入，若原物分割  
10 平均給各共有人，各共有人取得面積甚小，無經濟利益，且  
11 兩造均無原物分割之意願，故本件有不能原物分割顯有困難  
12 之情形。又若採變價分割方式，經公開競價結果，當得獲與  
13 市價相當之價金，再依原應有部分比例分配予共有人，對各  
14 共有人均屬公平。是以，考量系爭房屋之性質、使用現況、  
15 經濟效用、兩造意願、共有人之利益等一切情形，本件應採  
16 變價分割。基此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之  
17 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後之聲明所  
18 示。

19 二、被告則以：我們希望變價分割，如果變價分割再優先承買等  
20 語，資為抗辯，並均聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張兩造就系爭房屋之事實上處分權共有情形如附表應  
23 有部分比例欄所示，系爭房屋並無不能分割之協議，且無因  
24 物之使用目的不能分割，兩造無法協議分割等情，為被告所  
25 不爭執（見本院卷第82頁反面），並有桃園市政府地方稅務  
26 局房屋稅籍證明書、地籍圖謄本、系爭房屋照片、桃園縣房  
27 屋稅籍登記表在卷可稽（見本院卷第7至14頁、27至32  
28 頁），自堪信為真實。

29 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
30 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  
31 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按全體繼承人因無

01 法辦理未登記建物之繼承登記，固不能分割（處分）該建物  
02 之共有權，惟得分割該建物之事實上處分權，由部分繼承人  
03 取得，且該事實上處分權，屬得讓與之財產權。又所有權以  
04 外之財產權，由數人共有，而共有人就分割之方法不能協議  
05 決定者，法院得因共有人之請求命為分配，此觀民法第831  
06 條、第824條第2項規定即明。基此，數人共有未登記建物之  
07 事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院得因  
08 部分共有人之請求，為裁判分配（最高法院111年度台簡上  
09 字第9號判決意旨參照）。經查，系爭房屋為未辦理保存登  
10 記建物，事實上處分權為兩造所共有，應有部分如附表應有  
11 部分比例欄所示，又兩造未能協議分割系爭房屋等節，已如  
12 前述，則依前開規定及說明，原告訴請裁判分割系爭房屋之  
13 事實上處分權，於法應屬有據。

14 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法  
15 不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒絕履  
16 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以  
17 原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難  
18 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難  
19 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
20 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
21 人，民法第824條第1、2項分別定有明文。又按請求共有物  
22 之分割，應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，法  
23 院為共有物分割時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體  
24 共有人之利益，並應符合公平原則，且社會利益亦應考慮在  
25 內。經查：

26 1.本件原告主張變價分割，並無意願受原物分配而以金錢補償  
27 他方，被告亦均表示希望變價分割系爭房屋（見本院卷第82  
28 頁反面），已難認有何人可受原物分配，而以金錢補償他共  
29 有人之可能，又觀諸原告所提供之系爭房屋現場照片，依系  
30 爭房屋之態樣，倘以原物分割，將特定空間劃分為特定共有  
31 人使用，其他人對於系爭房屋之使用收益權能將大幅減損，

01 而各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使  
02 用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其  
03 他方式之法律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，  
04 且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值。再者，  
05 日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性  
06 而不易完成交易，並有損系爭房屋之完整性，難以發揮不動  
07 產之利用價值。準此，系爭房屋並不適於原物分割，應至為  
08 明確

09 2.本院審酌本件以原物分割方式顯有困難，如採取變價分割方  
10 式，在自由市場經公開競價結果，當得獲與市價相當之價  
11 金，再依原應有部分比例分配予共有人，對各共有人均屬公  
12 平。參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規  
13 定，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是共有人如認經  
14 由公開拍賣機制所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦  
15 得經由優先承買權之行使，取得不動產之全部，與前揭以原  
16 物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二  
17 致，且買受人取得系爭房屋之事實上處分權，可使事實上處  
18 分權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係  
19 單純化，進而促進其經濟價值。是以，本院認為本件採取變  
20 價分割之方式，變賣系爭房屋之事實上處分權，由共有人按  
21 原應有部分之比例分配價金之分割方法，以期發揮系爭房屋  
22 之最高經濟價值，較符分割共有物應徹底消滅共有關係之意  
23 旨，並可兼顧系爭房屋之現況、經濟效用、共有人之利益等  
24 一切情形，應屬妥適。

25 四、綜上所述，本院斟酌共有人之意願、避免分割後共有人間就  
26 系爭房屋利用再生糾紛，簡化共有關係之立法意旨，及共有  
27 人間之公平分配等考量，認以主文第1項所示之變價分割方  
28 式，核與前揭民法第824條之規定相合，且屬公平、合理及  
29 妥適之分割方案，爰判決如主文第1項所示。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
31 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一

01 論列，附此敘明。

02 六、未按因分割共有物或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當  
03 事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之  
04 當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件  
05 固為原告勝訴之判決，惟本件既屬共有物分割事件涉訟，兩  
06 造於訴訟上之所為，又未徒增不必要之費用，且判決結果對  
07 兩造之權利亦各屬有利，是由敗訴之被告負擔全部訴訟費用  
08 者，顯失公平，本院酌量此情形，認本件訴訟費用應由兩造  
09 各依其就系爭土地所有權應有部分之比例分擔，始為公允。  
10 爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日  
12 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

13 以上為正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日  
19 書記官 吳宏明

20 附表

21

編號	共有人	應有部分比例
1	陳金水	7/9
2	陳孟安	1/9
3	陳孟佑	1/9