

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第601號

原告 朱祐宗
訴訟代理人 洪海峰律師
複代理人 林盟仁律師

被告 林國欽
林承臻
林素敏
林國雄

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表甲欄所示之建物准予變價分割，所得價金由兩造
各依如附表戊欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表己欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，或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款、第5款分別定有明文。查原告起訴時係就
附表甲欄所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）請求變
價分割，並列記系爭建物之「共有人」為被告（頁13）。嗣
經原告撤回原共有人林耀坤為被告，復追加本件被告為林耀
坤之全體繼承人即林國欽、林承臻、林素敏、林國雄（頁5

01 5、81)。查本件為分割共有物之訴，性質上屬固有必要共
02 同訴訟，對全體共有人必須合一確定，且原告上開所為追
03 加，與原告起訴主張分割共有物之請求基礎事實同一，揆諸
04 前揭規定，自應予准許。

05 二、本件被告均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民
06 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
07 造辯論而為判決。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：系爭建物係兩造共有之未辦保存登記建物（應有
10 部分比例各如附表戊欄所示）。而兩造就系爭建物並無契約
11 訂有不分割之期限，亦無不能分割之情形，惟無法就共有物
12 之分割及使用達成共識，爰依民法第823條第1項前段及第82
13 4條第2項第2款規定，提起本件訴訟，請求分割共有物。又
14 系爭建物面積甚寡，如原物分割將致系爭建物過於細分而損
15 及建物之完整性，為期系爭建物有效利用，乃請求以變價分
16 割方式分割系爭建物，併將售得價金按兩造應有部分比例分
17 配予各共有人。並聲明如主文第1項所示。

18 二、被告經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到庭，亦
19 未提出書狀作何聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
22 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
23 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
24 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
25 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
26 配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
27 有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難
28 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
29 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人
30 ，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文
31 。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應

01 斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之
02 經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字
03 第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。經查，原
04 告主張附表所示之系爭建物為兩造所共有，應有部分比例各
05 如附表戊欄所示，且無不能分割之協議，亦無不能分割之情
06 事，復兩造未能達成分割之協議等情，業據原告提出系爭建
07 物房屋稅籍證明書、本院民國113年1月25日基院雅111司執
08 讓字第16886號不動產權利移轉證書、林耀坤之除戶謄本及
09 繼承系統表、全體被告戶籍謄本、本院家事法庭113年6月20
10 日基院雅家謙113年度司查繼（六）字第64號通知等件為證
11 （頁17、83至93、95、115），並經本院調取系爭建物之房
12 屋稅查詢資料、林耀坤全體繼承人之戶籍資料、系爭建物地
13 政資料（頁23至27、67至73、125）暨本院111年度司執字第
14 16886號清償債務強制執行卷宗（按：原告就系爭建物之應
15 有部分係依上開執行事件拍賣所取得）確認無訛，而被告已
16 於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期日到場或提出
17 書狀就此部分為爭執，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論
18 意旨，堪認原告此部分之主張為真正。是以，原告就系爭建
19 物對其餘共有人即被告為分割共有物之請求，揆諸前開說
20 明，即無不合，應予准許。

21 （二）本院審酌系爭建物係1層磚造建物，有本院111年度司執字第
22 16886號卷附台新不動產估價師事務所112年4月25日台字第2
23 2083101號函暨鑑定報告書、現況照片、建物測量成果圖可
24 佐，又系爭建物出入口單一、共有人為5人，倘採原物分割
25 之方式，各共有人僅能分得結構遭破壞且可能全無出入門
26 戶、面積甚微之不完整建物，甚至可能使房屋使用土地之權
27 利關係越趨複雜，勢將減損系爭建物之整體價值，且難達通
28 常之使用目的，進而導致分割後之建物嚴重欠缺經濟上之效
29 用，堪認採原物分割之方法顯有困難。又以變價方式分割，
30 經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依應有部分
31 比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人

01 之利益，且參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條
02 第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件
03 優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格
04 係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得
05 系爭建物之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，補償
06 其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭建物完整所
07 有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交
08 易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等情狀，本院認
09 系爭建物尚不適宜採取原物分配或併用金錢補償，或併用部
10 分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方法，應以變價
11 分割即變賣後以價金分配予各共有人之方法最為妥適，爰判
12 決兩造共有之系爭建物應予變價分割，所得價金按附表戊欄
13 所示之應有部分比例平均分配。

14 (三)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定之
15 共有物分割請求權，請求變價分割，本院斟酌系爭建物之上
16 開情事，認原告所提出之方案即變價分割，將變價後所得價
17 金按兩造於附表戊欄所示應有部分比例分配，核屬正當，應
18 予准許。

19 (四)末按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
20 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
21 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。
22 本件分割共有物之訴係固有必要共同訴訟，原、被告之間本
23 可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟
24 性質所不得不然，故本件分割共有物之訴訟費用應由兩造按
25 附表己欄所示各共有人應有部分之比例分擔，並諭知如主文
26 第2項所示。

27 四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
28 第1項前段、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

30 民事第二庭法官 曹庭毓

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

05 書記官 羅惠琳

06 附表：

07 （詳見本院111年度司執字第16886號卷附鑑定報告書、建物測量
08 成果圖）
09

欄位	甲	乙	丙	丁	戊	己
	建號	基地坐落	層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍	訴訟費用 負擔比例
	建物門牌					
	基隆市○ ○區○○ 段0000○ 號(執行 事件查封 登記之 用)	基隆市○ ○區○○ 段 000000 0 ○ 0000 ○ 000000 地號	1層	一層： 98.25 合計： 98.25	原告： 2分之1 被告： 2分之1 (由被告 即林耀坤 之繼承人 林國欽、 林承臻、 林素敏、 林國雄 共同共 有)	原告： 2分之1 被告： 2分之1 (由被告即 林耀坤之 繼承人 林國欽、 林承臻、 林素敏、 林國雄 連帶負擔)
	基隆市○ ○區○○ 路00巷00 號(未辦 保存登記 建物)					