

臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第197號

上訴人 陳錫福
趙文裕
謝俊生
謝彩蓮

共同

訴訟代理人 簡嘉宏律師
視同上訴人 承順合光企業有限公司

法定代理人 林宜德

被上訴人 蔡慶勇

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國110年1月15日本院板橋簡易庭109年度板簡字第2513號第一審判決提起上訴，本院於民國112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。所謂共同訴訟人中一人之行為，有利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上觀之，有利於共同訴訟人而言。經查，附表一所示土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）係兩造共有，有系爭不動產登記第一類謄本在卷可稽（見原審卷第55至61頁），被上訴人依民法第823條第1項及第824條第2條第2款規定，起訴請求變價分割系爭不動產，其訴訟標的對於系爭不動產之全體共有人須合一確定，且其形式上觀之，提起上訴係有利於其他共同訴訟人之行為，故本件雖僅

01 由陳錫福、趙文裕、謝俊生、謝彩蓮提起上訴，依上開規
02 定，其上訴效力應及於同造當事人即承順合光企業有限公
03 司，其因而視同上訴，合先敘明。

04 二、上訴人謝俊生所有系爭不動產應有部分全部於民國112年3月
05 9日經本院以110年度司執字第29695號執行拍賣，經視同上
06 訴人承順合光企業有限公司（下稱視同上訴人）拍定，於同
07 年月29日經本院發給權利移轉證書，而移轉予視同上訴人
08 （見本院卷二第27頁至31頁），惟視同上訴人未就此部分聲
09 請承當訴訟，依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟無影
10 響，謝俊生仍為適格之當事人，先予敘明。

11 三、本件視同上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
12 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴
13 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 四、合作金庫資產管理股份有限公司於112年11月13日撤回參加
15 訴訟，有其訴訟代理人出具之民事陳報狀可憑，視同未為訴
16 訟參加（見本院卷一第159頁、本院卷二第21頁），自毋庸
17 再列其為參加人。

18 貳、實體事項：

19 一、被上訴人起訴主張：系爭不動產為兩造共有，且無法令禁止
20 分割之限制，亦無因物之使用目的不能分割，又兩造亦未定
21 有不分割之協議，由於系爭不動產面積過小，如採原物分割
22 方式，恐有難以利用之虞，如採變價分割，按應有部分比例
23 平均分配價金予各共有人，顯最符合全體共有人之利益，故
24 請求變賣系爭不動產等語。為此，爰依民法第823條第1項及
25 第824條第2條第2款之規定提起本件訴訟。並於原審聲明：
26 系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示比
27 例分配之。

28 二、上訴人部分：

29 (一)陳錫福則於原審以：不希望變賣。系爭建物共5層樓，有3個
30 出入口，1個大門、旁邊2個小門，當初係大家合資購買供為
31 宮廟使用，現僅有宮主住在裡面，宮主非所有權人等語，資

01 為抗辯。

02 (二)謝俊生則於原審以：不同意變賣等語，資為抗辯。

03 (三)謝彩蓮則於原審以：不同意變賣，只有宮主住在系爭建物，
04 渠等未居住於系爭建物等語，資為抗辯。

05 三、原審准許系爭不動產變價分割，所得價金由兩造依附表二所
06 示比例分配。上訴人就分割方法不服而提起上訴，上訴意旨
07 略以：系爭不動產係作為經營宮廟使用，原審准予變價分
08 割，不符多數共有人利益，上訴人願維持共有關係，以金錢
09 補償視同上訴人及被上訴人等語。並聲明：(一)原判決廢棄。
10 (二)上開廢棄部分，依110年7月1日民事上訴理由狀所示分割
11 方法分割，即由上訴人就系爭不動產維持共有，並以金錢補
12 償視同上訴人及被上訴人。視同上訴人則以：希望以變價方
13 式拍賣系爭不動產。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法
18 行之。」、「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
19 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之
20 請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
21 共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
22 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
23 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分
24 變賣，以價金分配於各共有人。」民法第823條第1項、第82
25 4條第1項、第2項定有明文。法院依民法第824條定分割之方
26 法時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人利益，
27 為公平、適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法
28 院49年度台上第2569號判決先例意旨參照）。

29 (二)復按分割共有物，究應以原物分割或變價分配其價金，法院
30 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
31 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，

01 公平裁量。必於原物分配有困難者，始得予變賣。所謂原物
02 分配有困難，指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配
03 有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不
04 能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用，此
05 有最高法院51年度台上字第271號判決先例、98年度台上字
06 第223號判決、98年度台上字第2058號判決要旨可參。

07 (三)經查，系爭建物專有部分面積僅為113.73平方公尺、系爭建
08 物為5層建物之第1層等情，有系爭建物登記第一類謄本在卷
09 可參（見原審卷第55頁至57頁），倘採原物分配方式分割，
10 各共有人分得之部分極為狹小，造成日後使用上之困難與不
11 便，無法發揮系爭不動產經濟上之利用價值，是依系爭不動
12 產之性質，原物分割顯有困難。上訴意旨雖以：系爭不動產
13 係作為經營宮廟使用，原審准予變價分割，不符多數共有人
14 利益，上訴人願維持共有關係，以金錢補償視同上訴人及被
15 上訴人等語。然經本院囑託高源不動產估價師聯合事務所鑑
16 定系爭不動產市場價值，經該估價師聯合事務所出具估價報
17 告書到院，上訴人於本院審理時表示：如依鑑定報告所示金
18 額，上訴人沒有辦法負擔等語（見本院卷一第162頁），是
19 亦難以上訴人主張之方式分割。本院審酌如採變價分割，並
20 依兩造間應有部分比例分配價金，係透過市場自由競爭變
21 價，將使系爭不動產市場價值極大化，兩造亦可再參與買受
22 或於拍定後依相同條件行使優先承買權方式買回系爭不動
23 產，使共有物發揮最大經濟效益，堪認以變價方式分割，較
24 符合全體共有人之利益。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項之規定，請求裁判
26 分割系爭不動產為有理由，應予准許。原審判決採取變價分
27 割之方式核屬適當，原審判決並無違誤。上訴意旨仍執前詞
28 指摘原判決准予變價分割不當，求予將原判決廢棄改判，核
29 屬無據，本件上訴無理由，應予駁回。

30 六 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
31 經本院審酌後，核於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併

此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

民事第六庭 審判長法 官 許瑞東

法 官 黃信樺

法 官 謝依庭

附表一：

土地標示					總面積 (平方公尺)		
編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	中和區	景福段	397	1,083.99		
備註	蔡慶勇權利範圍：1,000,000分之73。 承順合光企業有限公司權利範圍：1,000,000分之7,227。 陳錫福權利範圍：10,000分之73。 趙文裕權利範圍：10,000分之73。 謝俊生權利範圍：10,000分之73。 謝彩蓮權利範圍：10,000分之73。 註：謝俊生部分業於112年3月9日經法院拍賣，於同年月29日發給權利移轉證書，而移轉予視同上訴人。						
建物標示							
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	附屬建物 (平方公尺)	權利範圍
1	新北市 ○○區 ○○段 0000○ 號	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000地號	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 0 段 00 巷 00號	5 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造	總面積： 113.73	平台： 9.86	全部
	蔡慶勇權利範圍：500分之1。 承順合光企業有限公司權利範圍：500分之99。 陳錫福權利範圍：5分之1。 趙文裕權利範圍：5分之1。 謝俊生權利範圍：5分之1。 謝彩蓮權利範圍：5分之1。 註：謝俊生部分業於112年3月9日經法院拍賣，於同年月29日發給權利移轉證書，而移轉予視同上訴人。						

附表二

01

編號	共有人	權利範圍比例	
		土地部分	建物部分
1	蔡慶勇	1,000,000分之73	500分之1
2	承順合光企業有限公司	1,000,000分之7,227	500分之99
3	陳錫福	10,000分之73	5分之1
4	趙文裕	10,000分之73	5分之1
5	謝俊生	10,000分之73 註：謝俊生部分業於112年3月9日經法院拍賣，於同年月29日發給權利移轉證書，而移轉予視同上訴人。	5分之1 註：謝俊生部分業於112年3月9日經法院拍賣，於同年月29日發給權利移轉證書，而移轉予視同上訴人。
6	謝彩蓮	10,000分之73	5分之1

02 以上正本係照原本作成。

03 本件不得上訴。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

05 書記官 邱雅珍