

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第90號

上訴人 楊施桂枝
楊益義
楊復長
楊美玲
楊仕宏

共同

訴訟代理人 吳姿璉律師
被上訴人 豫祥開發股份有限公司

法定代理人 李惠群
訴訟代理人 鄭世脩律師
複代理人 林俊杰律師
參加人 晏京國際開發股份有限公司

法定代理人 林晏弘
訴訟代理人 郭瓊滿律師
洪瑋彤律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年12月28日本院板橋簡易庭111年度板簡字第179號第一審判決，提起上訴，本院於113年3月11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、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又前

開規定依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條，於簡易程序之第二審程序準用之。查本件上訴人於上訴時所載上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號未辦保存登記建物（稅籍編號00000000000，共二層）應原物分割，由上訴人依如附表一所示應有部分之比例維持共有，並由上訴人楊仕宏補償被上訴人新臺幣（下同）10萬9,000元。（見本院卷一第20頁）。嗣變更聲明為：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號未辦保存登記建物（稅籍編號00000000000，共二層，下稱系爭房屋）應原物分割，由上訴人依如附表一所示應有部分之比例維持共有，並由上訴人楊仕宏補償被上訴人22萬2,000元。（見本院卷二第109頁）。經核上訴人前揭所為，係未變更訴訟標的，而僅依被上訴人就系爭房屋之應有部分拍定價格而更正補償金額，依上開說明，非屬訴之變更、追加，且於法無不合，應予准許。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。而所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化。至僅有道義、感情、經濟、名譽或其他事實上之利害關係者，則不與焉（最高法院94年度台抗字第1183號裁定意旨參照）。本件參加人主張：其與上訴人有簽訂都市更新合作協議書（下稱系爭都更協議書），由上訴人將其所有座落新北市○○區○○段000○○000地號土地參與參加人擔任實施者所擬具之「變更新北市○○區○○段00地號等35筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市○○區○○段00地號等35筆土地都市更

新權利變換計畫案」，然依系爭都更協議書約定，系爭房屋應由上訴人負責理清並交由參加人接管拆除，是參加人就系爭房屋之所有權屬，實有法律上之利害關係等情。今如因分割共有物之判決，使上訴人等無法依系爭都更協議書將系爭房屋交付參加人接管時，將影響上訴人與參加人間上開約定之履行。足見參加人就本件訴訟確有法律上利害關係，揆諸前揭說明，參加人聲請參加訴訟，核屬有據。

三、按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，復為民事訴訟法第254條第1項前段所明定。被上訴人於言詞辯論前陳明其所有之系爭房屋之應有部分6分之1，業已於本件訴訟繫屬中之民國000年0月00日出售與訴外人陳芬蘭，且已通知系爭房屋其他共有人行使優先承買權而仍待其他共有人全部回覆（見本院卷第110頁、第113頁），惟縱被上訴人所有之系爭房屋之應有部分6分之1，於訴訟繫屬中業已移轉，依前開規定，於本件訴訟仍無影響，併予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：系爭房屋原為訴外人楊儒鵬與上訴人共有，應有部分各1/6，嗣被上訴人於本院109年度司執字第118994號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）得標買受而受讓取得訴外人楊儒鵬系爭房屋應有部分1/6之財產權，而與上訴人共有系爭房屋，各共有人應有部分分別為1/6。系爭房屋若為原物分割，細碎不完整且位置亦難周全，不符經濟效用，更陷於事實上或法律上困難，如採變價分割，產權單純，得作整體規劃使用，提升利用價值與經濟效用。再者上訴人所提出方案之補償金額太過低於實際價值，應以變價分割經公開市場方能得到客觀價值，況如於變價分割上訴人若欲保祖產仍亦得行使優先承買權。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割系爭房屋等語。

二、上訴人則以：為裁判分割時，除應斟酌各共有人之意願外，

01 尚需衡酌共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
02 用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平
03 之原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割，更應考
04 量原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，且不得不
05 顧及此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依
06 存關係。查系爭房屋為上訴人之祖產，目前現仍由上訴人家
07 族居住使用，系爭房屋為上訴人等安身立命處，若將系爭房
08 屋分割而由上訴人取得，可使上訴人維持系爭房屋之使用空
09 間，不致流離失所、無家可歸，生活上亦不致有太大變動。
10 如系爭房屋遭變價分割，將影響上訴人目前居住使用及分管
11 之狀態，且被上訴人不過圖藉此謀求暴利，此等投機歪風不
12 應加以助長。上訴人間為親屬關係，願意維持共有關係，並
13 由上訴人楊仕宏以金錢補償被上訴人，再參以被上訴人係於
14 系爭執行事件以22萬2,000元之金額得標買受而受讓系爭房
15 屋之應有部分1/6，且系爭房屋已由上訴人分管使用中，故
16 應將系爭房屋分歸上訴人所共有，另由上訴人補償被上訴人
17 22萬2,000元，較為可採等語資為抗辯。

18 三、參加人陳述略以：上訴人已與參加人簽訂系爭都更協議書，
19 上訴人負有將系爭房屋所在之土地上地上物理清及將系爭房
20 屋騰空點交由參加人接管與配合參加人拆除整地之義務。系
21 爭房屋所在之土地亦為上訴人共有，今如採變價分割之方式
22 分割系爭房屋，變價後如其他第三人取得系爭房屋將使地上
23 建物與土地所有權歸屬不相同，而造成法律關係趨於複雜，
24 且都市更新計畫業已核定，系爭房屋於都市更新計畫實施時
25 亦將遭拆除，是以採變價分割之方式實屬不妥。況上訴人已
26 與參加人簽立系爭都更協議書並參加都市更新計畫，上訴人
27 所有系爭房屋之應有部分占比達5/6，而被上訴人僅占系爭
28 房屋之應有部分1/6，自應採上訴人共同取得系爭房屋之全
29 部權利，並以合理價格補償被上訴人作為分割方式，較為妥
30 適等語。

31 四、原審就系爭房屋為變價分割之判決，所得價金由兩造按附表

01 所示之比例分配。上訴人就分割方案聲明不服而提起上訴，
02 上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)兩造共有系爭房屋應原物分
03 割，由上訴人依如附表一所示應有部分之比例維持共有，並
04 由上訴人楊仕宏補償被上訴人22萬2,000元。被上訴人則聲
05 明：上訴駁回。

06 五、本院之判斷：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。前開規定，於所有權
10 以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之，民法第83
11 1條亦有明定。

12 (二)系爭房屋原為訴外人楊儒鵬與上訴人因繼承而共有，應有部
13 分各1/6，嗣被上訴人於系爭執行事件得標以拍定金額22萬
14 2,000元買受而受讓取得訴外人楊儒鵬系爭房屋應有部分1/6
15 之財產權等事實，業據原告提出不動產權利移轉證書為證
16 (見板簡調卷第15頁、第16頁)，並經本院調取系爭執行事
17 件卷宗審閱無訛，亦有新北市政府稅捐稽徵處中和分處111
18 年11月4日新北稅中二字第1115458901號函暨房屋稅籍證明
19 書、契稅申報書、房屋稅籍登記表可查(見原審卷第119頁
20 至第131頁)，上訴人復自認系爭房屋原為訴外人楊儒鵬與
21 上訴人共有，應有部分各1/6，且被上訴人於系爭執行事件
22 拍得系爭房屋權利範圍1/6，而受讓取得系爭房屋權利範圍
23 1/6之事實上處分權等情(見原審卷第172頁、第135頁)，
24 而上訴人則係因繼承而取得系爭房屋權利範圍各1/6之事實
25 上處分權，該事實上處分權得為讓與及交易之標的，而具財
26 產權之性質，從而，兩造既共有系爭房屋事實上處分權之財
27 產權，復查無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約
28 訂立不分割之期限，兩造就分割方法復不能達成協議，依民
29 法第831條準用民法第823條第1項規定，被上訴人訴請裁判
30 分割兩造共有之系爭房屋，自屬有據。

31 (三)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完

01 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
02 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
03 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
04 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
05 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
06 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
07 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法
08 第824條第2項、第3項分別定有明文。又共有物分割方法，
09 法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體
10 共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最高法
11 院69年度台上字第3100號判決參照）。裁判分割共有物，法
12 院應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、
13 性質、價值、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有
14 人之利益，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最
15 高法院96年度台上字第108號、90年度台上字第1607號、88
16 年度台上字第600號判決意旨參照）。

17 (四)本院審酌系爭房屋若採原物分配於各共有人，各共有人按其
18 應有部分比例分得部分不僅面積甚小且細碎不完整，分割位
19 置亦難周全，且無各自獨立之出入門戶，客觀上顯難單獨利
20 用，不利於各共有人個別使用之經濟效益，不符全體共有
21 人之整體利益，亦無法發揮系爭房屋之最大效用，並有損系
22 爭房屋之完整性。倘將系爭房屋分配於部分共有人維持共有，
23 然被上訴人與上訴人間就金錢補償之標準並無共識，上訴人
24 所提出分割方案之補償被上訴人金額即前揭000年0月間拍定
25 金額22萬2,000元，距本件起訴時間已久，實難認已即時反
26 應公平市價；再者，上訴人既已與參加人簽訂系爭都更協議
27 書（見本院卷第65頁至第81頁），系爭都更協議書敘明將拆
28 除系爭房屋，實難認上訴人對系爭房屋仍有所謂之感情上密
29 不可分之依存關係，又參以被上訴人曾稱：伊欲保留系爭房
30 屋作為公司使用等語在卷（見本院卷一第78頁），亦可見共
31 有人間對系爭房屋之使用價值及經濟效用之預期顯有差異。

01 是如採變價分割方式，經由市場公開競標之機制，各方按其
02 經濟預期為投標競價，較可使系爭房屋之交易價值及經濟效
03 用極大化，各共有人能按應有部分比例分配合理之價金，對
04 全體共有人亦屬有利，各共有人如欲取得系爭房屋亦得藉由
05 參與競標或優先承買權之行使，取得完整之系爭房屋，對全
06 體共有人亦屬公允，並能徹底消滅兩造之共有關係，使系爭
07 房屋之使用關係單純化，是斟酌共有人之意願、利害關係、
08 共有物之使用情形、性質、利用價值、經濟效用及全體共有
09 人利益等，認系爭房屋採變價分割應為最適當之分割方法，
10 且能兼顧各共有人之利益與實質公平。綜上，被上訴人請求
11 分割系爭房屋，為有理由，應予准許。本院審酌當事人之聲
12 明、各共有人之意願、利害關係、共有物之使用狀況、性
13 質、價值、經濟效用及全體共有人之利益等，認就系爭房屋
14 為變價分割為適當。

15 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項第
16 2款之規定，請求裁判分割系爭房屋為有理由，應予准許。
17 原審判決採取變價分割之方式核屬適當，並無違誤。上訴意
18 旨仍執前詞指摘原判決准予變價分割不當，求予廢棄改判，
19 核屬無據，本件上訴無理由，應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
21 經本院審酌後，核於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併
22 此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日
26 民事第四庭審判長法官 張筱琪

27 法官 古秋菊

28 法官 胡修辰

29 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

03 書記官 余佳蓉

04 附表：

05

編號	所有權人	應有部分及訴訟費用分擔比例
1	被上訴人	6分之1
2	上訴人楊施桂枝	6分之1
3	上訴人楊益義	6分之1
4	上訴人楊復長	6分之1
5	上訴人楊美玲	6分之1
6	上訴人楊仕宏	6分之1