

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3310號

原告 林子權（即陳美雪之承受訴訟人）

林印坤（即陳美雪之承受訴訟人）

林曉卿（即陳美雪之承受訴訟人）

上三人共同

訴訟代理人 劉興儒律師（於民國113年1月8日解除委任）

詹連財律師

複代理人 徐宗聖律師

被告 陳諄祐

訴訟代理人 陳成達

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變賣，所得價金按如附表二所示變價所得價金分配比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。查本件起訴時之原告陳美雪於本件訴訟進行之民國113年7

01 月9日死亡，惟其死亡前有委任律師為其本件訴訟之代理
02 人，揆諸首揭規定，本件訴訟尚不當然停止。並已由其繼承
03 人林子權、林印坤、林曉卿辦妥繼承登記及具狀聲明承受訴
04 訟，有除戶戶籍謄本在卷可按（見本院卷第121至129頁、本
05 院卷第151頁），於法核無不合，應予准許。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產）為兩
08 造所共有，因系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情
09 形，兩造與其他共有人間亦未定有不分割之契約。系爭不動
10 產為區分所有建物，依民法第799條第5項及公寓大廈管理條
11 例第4條第2項規定，系爭不動產應一併分割，且因系爭不動
12 產為單一區分所有權，難以採用原物分割方式，即應採用變
13 價分割之分割方法較屬適當。兩造間已經新北市土城區調解
14 委員會進行調解系爭不動產分割，惟因兩造無法達成共識，
15 爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起
16 本訴，並聲明：系爭不動產應予變價分割，所得價金並按附
17 表一所示「權利範圍」應有部分比例分配之。

18 二、被告則以：系爭不動產係被告祖父以臺北市中山區一小土地
19 變賣所得價金所買得之房產，被告父親因案在身無法登記其
20 名下，故暫時登記予原告及被告叔父名下，而被告叔父已於
21 106年歸還被告父親，並移轉予被告名下，故系爭不動產並
22 非如原告所述兩造共有持分各二分之一等語置辯，並聲明：
23 駁回原告之訴及其假執行之聲請。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭不動產為兩造共有，每人應有部分如附表一所
26 示等事實，有系爭不動產之土地與建物登記謄本在卷可稽，
27 被告亦不爭執，堪信為真實。則兩造間就系爭不動產並未訂
28 有不分割之特約，亦無因法令規定而不能分割之情形，揆諸
29 前揭法條規定，各共有人自得隨時請求分割共有物，則原告
30 訴請法院裁判分割系爭不動產，即無不合，應予准許。

31 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
32 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

01 在此限，民法第823條第1項定有明文；又按專有部分不得與
02 其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權
03 之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第
04 4條第2項亦有明定。末按法院裁判分割共有物，須斟酌各共
05 有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
06 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
07 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。

08 (三)原告主張以變價分割之方式，變賣系爭不動產，被告亦無意
09 見（見本院卷第120頁），查：系爭不動產為一般公寓大廈
10 之住家，本院審酌系爭不動產之建築及利用狀況，認倘依兩
11 造之共有比例為原物分割，每人就建物部分所分得面積大幅
12 減少，不利於正常使用，客觀效能明顯降低；又原物分割
13 後，各共有人分得部分難以取得各自獨立之門戶出入，亦造
14 成日後使用上之困難，有礙於系爭不動產之經濟利用價值，
15 於兩造均非有利，顯非適當之分割方法。為使系爭不動產之
16 經濟效益提高，得為有效之利用，並兼顧全體共有人之利
17 益，本院認前開變價分割方式，以消滅共有狀態，並將所得
18 之價金依應有部分之比例分配予全體共有人，應屬較為適當
19 及公允之分割方法，爰將系爭不動產以變價方式予以分割，
20 並判決如主文第1項所示。

21 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
22 請求分割系爭不動產，為有理由；系爭不動產之分割方式，
23 應以變價分割即變賣系爭不動產，將所得價金按附表二所示
24 共有人應有部分比例分配為宜，爰判決如主文所示。

25 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
26 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
27 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
28 件原告起訴部分係因分割共有物而涉訟，關於分割共有物部
29 分，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權
30 利所必要。又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受
31 當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、
32 敗訴之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等

01 情，認本件訴訟費用，應由兩造各依應有部分比例分擔，始
02 為公平，附此敘明。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
04 民事第一庭 法 官 朱慧真

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
09 書記官 劉芷寧

10 附表一：

11

編號	土地坐落				面積 (平方公尺)	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	土城區	南天母	689	6771.39	林子權	359/300000
						林印坤	359/300000
						林曉卿	359/300000
						陳諄祐	359/100000

12

編號	建號	基地坐落 建物門牌	主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍	
				層次面積合 計	附屬建物主要建 築材料及用途		
2	818	同上段689地號土地 新北市○○區○○路 00號3樓	7層樓鋼筋 混凝土 造，住家 用	3層:70.54	陽台:9.98 花台:1.69	林子權	1/6
						林印坤	1/6
						林曉卿	1/6
						陳諄祐	1/2

13 附表二：

14

編號	共有人姓名	變價所得價金分 配比例	訴訟費用負擔比 例
1	林子權	6分之1	6分之1
2	林印坤	6分之1	6分之1
3	林曉卿	6分之1	6分之1

(續上頁)

01

4	陳諄祐	2分之1	2分之1
---	-----	------	------