

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第179號

原告 豫祥開發股份有限公司

法定代理人 李惠群

被告 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

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年12月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○號未
辦保存登記建物（稅籍編號○○○○○○○○○○○○○○，共二層）
應變價分割，所得價金由兩造按附表所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：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000000000000，共二層，下稱系爭
房屋）原為訴外人楊儒鵬與被告共有，應有部分各1/6，嗣
原告於本院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楊儒鵬系爭房
屋應有部分1/6之財產權，而與被告共有系爭房屋，應有部
分各1/6，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請

01 求變價分割系爭房屋等語。並聲明：系爭土地應變價分割，
02 所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

03 二、被告則以：原告非系爭房屋之共有人，無從訴請分割系爭房
04 屋，且系爭房屋為被告之祖產，若將系爭房屋分割由被告取
05 得，可使被告維持系爭房屋之使用空間，不致流離失所、無
06 家可歸，故被告主張應採原物分割由被告以維持共有之方式
07 取得（楊仕宏應有部分1/6，其餘被告各1/6），並由楊仕宏
08 以新臺幣（下同）109,000元補償原告之分割方法等語資為
09 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

12 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
13 在此限，民法第823條第1項定有明文。前開規定，於所有權
14 以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之，民法第83
15 1條亦有明定。

16 (二)系爭房屋原為楊儒鵬與被告因繼承而共有，應有部分各1/
17 6，嗣原告於系爭執行事件得標買受而受讓取得楊儒鵬系爭
18 房屋應有部分1/6之財產權等事實，業據原告提出不動產權
19 利移轉證書為證（見板簡調卷第15頁、第16頁），並經本院
20 調取系爭執行事件卷宗審閱無訛，亦有新北市政府稅捐稽徵
21 處中和分處111年11月4日新北稅中二字第1115458901號函暨
22 房屋稅籍證明書、契稅申報書、房屋稅籍登記表可查（見本
23 院卷第119頁至第131頁），被告復自認系爭房屋原為楊儒鵬
24 與被告共有，應有部分各1/6，且原告於系爭執行事件拍得
25 得系爭房屋權利範圍1/6，而受讓取得系爭房屋權利範圍1/6
26 之事實上處分權等情（見本院卷第172頁、第135頁），而被
27 告則係因繼承而取得系爭房屋權利範圍各1/6之事實上處分
28 權，該事實上處分權得為讓與及交易之標的，而具財產權之
29 性質，從而，兩造既共有系爭房屋事實上處分權之財產權，
30 復查無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不
31 分割之期限，兩造就分割方法復不能達成協議，依民法第83

01 1條準用民法第823條第1項規定，原告訴請裁判分割兩造共
02 有之系爭房屋，自屬有據，被告抗辯不足為採。

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

20 (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
21 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
22 置亦難周全，且無各自獨立之出入門戶，客觀上顯難單獨利
23 用，不利於各共有人個別使用之經濟效益，不符全體共有
24 人之整體利益，亦無法發揮系爭房屋之最大效用，並有損系
25 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，
26 然原告與被告間就金錢補償之標準未有共識，且受分配之
27 共有人未必有資力以金錢補償其他共有人，苟分得之人日後
28 無資力補償他共有人，反將使法律關係趨於複雜，更不能達
29 成消滅共有關係或使共有關係單純化之目的，是系爭房屋
30 採原物分割顯有事實上之困難，如採變價分割方式，經由市
31 場公開競標之方式及結果，可使系爭房屋之交易價值及經濟效用

極大化，各共有人能按應有部分比例分配合理之價金，對全體共有人亦屬有利，各共有人尚得藉由參與競標或優先承買權之行使，取得完整之系爭房屋，對全體共有人亦屬公允，並能澈底消滅兩造之共有關係，使系爭房屋之使用關係單純化，是斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、利用價值、經濟效用及全體共有人利益等，認系爭房屋採變價分割應為最適當之分割方法，且能兼顧各共有人之利益與實質公平。

四、綜上所述，原告請求分割系爭房屋，為有理由，應予准許，並斟酌當事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、共有物之使用狀況、性質、價值、經濟效用及全體共有人之利益等，裁量將系爭房屋變價分割，所得價金由兩造按附表所示之比例分配，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

六、按分割共有物之訴，以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法僅係供法院參考，對於各共有人而言，並無勝負之問題，且兩造本可互換地位，任一共有人起訴請求分割，均無不可，原告起訴雖於法有據，但被告應訴係因訴訟性質所不得不然，故本件訴訟費用應由兩造依系爭房屋原應有部分比例負擔，始為公允合理，爰諭知如主文第2項所示。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳佳君

附表		
編號	當事人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例

(續上頁)

01

1	原告	6分之1
2	楊施桂枝	6分之1
3	楊益義	6分之1
4	楊復長	6分之1
5	楊美玲	6分之1
6	楊仕宏	6分之1

02

以上正本係照原本作成。

03

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04

05

06

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

08

書記官 李庭君