

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2573號

01
02
03 原 告 吳俊賢
04 訴訟代理人 張仕享律師
05 複代理人 林文玲
06 被 告 吳育誠
07 訴訟代理人 蔡德倫律師
08 受告知人 台中市豐原區農會
09 0000000000000000
10 法定代理人 許全木

11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月10日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

- 14 一、兩造共有坐落台中市○里區○○段○○○○○地號、面積六
15 0．0八平方公尺，同段四九三之七地號、面積六四．九一
16 平方公尺等土地，暨同段六三八建號即門牌號碼台中市○里
17 區○○路○○○巷○弄○號、總面積一六八．五六平方公尺
18 之房屋，均應予變價分割，變賣所得價金按兩造應有部分比
19 例即各二分之一分配。
20 二、訴訟費用由兩造按應有部分比例即二分之一各自負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序部分：

- 23 一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
24 律上利害關係之第3人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴
25 訟程度提出於法院，由法院送達於第3人；訴訟之結果，於
26 第3人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞
27 辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該
28 第3人，民事訴訟法第65條第1項、第66條第1項及第67條之1
29 第1項亦分別設有規定。另民法第824條之1第2項規定：「應
30 有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影

01 響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所
02 分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有
03 物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。」。
04 原告主張兩造於民國110年10月20日將共有坐落台中市○里
05 區○○段000○○地號、面積60.08平方公尺，同段493之7地
06 號、面積64.91平方公尺等土地，暨同段638建號即門牌號碼
07 台中市○里區○○路000巷0弄0號、總面積168.56平方公尺
08 之房屋(下合稱系爭不動產，若單獨敘述則以個別地號或建
09 號稱之)應有部分設定最高限額抵押權予第3人台中市豐原區
10 農會(下稱豐原農會)，故有聲請告知豐原農會參加訴訟之必
11 要等語，並提出系爭不動產登記謄本為證。本院審酌豐原農
12 會既為系爭不動產之最高限額抵押權人，而原告亦已提起本
13 件分割共有物訴訟，依前揭民法第824條之1第2項規定，系
14 爭不動產之分割涉及豐原農會日後實行抵押權之範圍為何，
15 故豐原農會就本件訴訟即屬具有法律上利害關係之第3人，
16 原告此部分聲請尚無不合。本院乃依原告聲請於113年10月1
17 4日發函對豐原農會為告知訴訟，該函於113年10月17日合法
18 送達豐原農會，亦有該函及送達證書各1紙在卷可稽(參見本
19 院卷第85~87頁)，但迄至本件言詞辯論終結時，豐原農會
20 並未具狀聲明參加訴訟，是豐原農會日後對系爭不動產實行
21 抵押權時，其權利應移存於兩造分得之部分甚明。

22 二、又民事訴訟法第182條第1項固規定：「訴訟全部或一部之裁
23 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟
24 終結前以裁定停止訴訟程序。」，惟所謂訴訟全部或一部之
25 裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之
26 法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟
27 是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟
28 程序即毋庸停止。次按提起分割共有物之訴，參與分割之當
29 事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共
30 有人之應有部分各為若干，悉以土地登記簿登記者為準(參
31 見本院67年台上字第3131號判例)。而法院裁判分割共有

01 物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，應
02 以各共有之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，
03 參與分割之當事人以全體共有人為限，共有人之應有部分以
04 土地登記簿上所記載者為準。是法院應依土地登記簿上記載
05 各共有人之應有部分裁判分割共有物。共有人或第3人縱對
06 土地登記簿上記載之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴
07 訟處理，該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決
08 問題(參見最高法院101年度台抗字第224號民事裁判意旨)。
09 本件被告雖於114年2月10具狀以訴外人蔡月蘭對原告起訴請
10 求撤銷系爭不動產之贈與，及將系爭不動產所有權移轉登記
11 聲予蔡月蘭為由，依前揭民事訴訟法第182條第1項規定聲請
12 裁定停止本件訴訟程序云云。然依系爭不動產登記謄本記
13 載，原告既為系爭不動產之共有人，自得依民法第823條等
14 規定請求裁判分割系爭不動產，而原告係於99年7月間以買
15 賣為登記原因取得系爭不動產所有權應有部分，蔡月蘭於事
16 隔14年餘起訴主張原告名下系爭不動產所有權應有部分為其
17 贈與，並撤銷贈與及請求原告將系爭不動產所有權應有部分
18 移轉登記予蔡月蘭，參酌前揭最高法院101年度台抗字第224
19 號民事裁判意旨，蔡月蘭固對於原告為系爭不動產共有人身
20 分有所爭執而提起另案訴訟，然蔡月蘭提起另案訴訟顯然並
21 非本件分割共有物訴訟之先決問題，且縱有民事訴訟法第18
22 2條第1項規定之情形時，應否裁定停止訴訟程序，法院仍有
23 自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程
24 序(參見最高法院83年度台上字第576號民事裁判意旨)。據
25 此，本院認為本件訴訟既已達可為裁判之程度，尚無因蔡月
26 蘭提起另案訴訟為由而裁定停止訴訟程序之必要，故被告此
27 部分聲請於法不合，不應准許。

28 貳、實體部分：

29 一、原告方面：

30 (一)原告起訴主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分各為2
31 分之1，又系爭不動產並無依法令或依物之使用目的而有

01 不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，復無法以協
02 議定分割方法，則原告依民法第823條第1項及第824條第2
03 項等規定訴請裁判分割系爭不動產。。

04 (二)系爭不動產之638建號建物為獨立之鋼筋混凝土造房屋，
05 坐落在493之6、493之7地號土地上，使用上具有不可分
06 性，原物分割顯有困難，若強令系爭不動產細分，將造成
07 638建號房屋及坐落土地無法使用，反而不利於系爭不動
08 產整體之經濟價值，自不宜以原物分割方式作為系爭不動
09 產之分割方案。是原告主張採公開拍賣之良性競價方式，
10 使兩造可能獲得分配金額增加，且共有人若有意買回系爭
11 不動產，亦得行使優先承買權，此對兩造應屬適當公平之
12 方案，故建議採用變價分割方案。

13 (三)並聲明：如主文所示。

14 二、被告方面：

15 (一)被告不同意分割，亦不提出分割方案。

16 (二)並聲明：原告之訴駁回。

17 三、法院之判斷：

18 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物。共有物之分割，依
19 共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法
20 院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人，但各
21 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
22 共有人。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
24 分變賣，以價金分配於各共有人。共有人相同之數不動
25 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第
26 823條第1項及第824條第1項、第2項第1款、第2款、第5項
27 分別定有明文。原告主張系爭不動產均為兩造所共有，應
28 有部分各為2分之1，而兩造間就系爭不動產並未訂有不分
29 割之特約，亦無因法令限制或物之使用目的而有不能分割
30 之情形，因兩造無法達成分割之協議，則原告基於系爭不
31 動產共有人之共有物分割請求權訴請裁判分割，依前揭民

01 法第823條第1項規定，洵屬正當，應准許之。

02 (二)又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關
03 係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值
04 與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為
05 適當而公平(參見最高法院94年度台上字第1149號民事裁
06 判意旨)。經查：

07 1、兩造分別共有系爭不動產坐落台中市后里區后義段，638
08 建號房屋坐落在493之6、493之7地號等2筆土地上，房屋
09 後方滴水線占用鄰地即同段521地號土地之1部，而該房屋
10 現況為外觀3樓鋼筋混凝土造，頂樓突出物鐵皮加蓋，房
11 屋右側有增建部分，目前為原告居住使用等情，已據本院
12 囑託台中市豐原地政事務所(下稱豐原地政)指派測量員於
13 113年11月14日上午會同本院及兩造到場履勘屬實，製有
14 勘驗筆錄、現場照片及豐原地政測量員繪製土地複丈成果
15 圖各在卷可憑(參見本院卷第93~109頁)，亦為兩造一致
16 不爭執。是系爭不動產實際使用現況既如前述，原告前開
17 主張自堪信為真實。

18 2、另系爭不動產應如何分割，其經濟效益始符合全體共有人
19 即兩造之利益？原告起訴時即主張採取變價分割方法，變
20 賣所得價金由兩造各按應有部分比例分配，而被告雖不同
21 意分割系爭不動產，但亦表示不提出分割方案，並經記明
22 筆錄在卷(參見本院卷第128頁)。是本院認為系爭不動產
23 之分割方法既僅有原告提出變價分割方案，而無其他分割
24 方案可參，且系爭不動產若採原物分割方法，勢必造成將
25 系爭不動產細分，尤其是638建號房屋之使用上，僅有單
26 一出入口，兩造必須共同使用同一大門進出，且內部房間
27 如何分配使用亦有相當難度，在客觀上顯然不利於兩造日
28 後之規劃利用，亦影響638建號房屋之整體經濟價值。況
29 系爭不動產如採變價分割方法，日後得由兩造各自尋找買
30 家買受，或經由法院強制執行程序公開拍賣，變賣所得價
31 金再依兩造應有部分比例即各2分之1分配，亦屬公平合

01 理。尤其兩造若有意單獨取得系爭不動產所有權，亦得利
02 用變價程序行使共有人之優先購買權，藉以維繫對於系爭
03 不動產之生活感情。從而，系爭不動產之分割方法應以變
04 價分割為適當，以符兩造經濟利益。

05 四、綜上所述，原告依民法第823條及第824條第1、2項等規定訴
06 請裁判分割系爭不動產，因被告並未提出分割方案供參，本
07 院認為原告主張變價分割，變賣所得價金依兩造應有部分比
08 例分配，尚符合兩造就系爭不動產之經濟利益，故諭知系爭
09 不動產分割方法如主文第1項所示。

10 五、本件為分割共有物事件，在性質上並無訟爭性，兩造地位亦
11 得更替，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上顯失公
12 平，乃依民事訴訟法第80條之1規定，應由兩造按應有部分
13 比例各自負擔。

14 六、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
15 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
16 ，併此敘明。

17 參、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1判
18 決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
20 民事第一庭 法官 林金灶

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
25 書記官 張哲豪