

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3378號

原告 曾文玉

訴訟代理人 曾佳琳

被告 陳進國

陳淑珍

陳宥詳

陳玗紘即陳子淨

被告 揚富開發有限公司（兼陳晉通之承當訴訟人）

法定代理人 陳美純

訴訟代理人 王建斌

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金按如
附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、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。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
定有明文。原告起訴請求分割兩造共有如附表一所示之土地

01 及建物（下合稱系爭不動產，分則稱系爭土地、系爭建
02 物），於本件訴訟繫屬中原共有人即被告陳晉通之應有部
03 分，經由法院拍定由被告揚富開發有限公司（下稱揚富公
04 司）取得，有系爭不動產登記第一類謄本為證（見本院卷(一)
05 第59頁、本院卷(二)第171-173、177-179頁），揚富公司聲請
06 承當訴訟，並經原告同意（見本院卷(二)第121、159頁），依
07 前揭規定，應由揚富公司代陳晉通承當訴訟，陳晉通即脫離
08 本件訴訟。

09 (二)、被告陳進國、陳淑珍、陳宥詳、陳玗紘即陳子淨（下稱陳玗
10 紘）、揚富開發有限公司經合法通知，均未於最後言詞辯論
11 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
12 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 二、原告主張：

14 如附表一所示之土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合
15 稱系爭不動產）為兩造所共有，土地及建物應有部分比例如
16 附表一權利範圍欄所示，兩造間不能達成分割協議，又系爭
17 建物之門牌號碼為臺中市○○區○○路000號，現由被告陳
18 宥詳、陳玗紘居住使用，系爭建物僅有單一出入口，本件系
19 爭不動產宜採變價分割方式，所得價金依兩造應有部分比例
20 分配始為適當。爰依民法第824條第2項提起本件訴訟，並聲
21 明：如主文所示。

22 三、被告則以：

23 (一)、被告陳淑珍部分：

24 不願以鈞院鑑定價格承受系爭不動產，及補償其他共有人，
25 亦不同變價分割，希望由共有人私下協議處理等語，並聲
26 明：原告之訴駁回。

27 (二)、陳玗紘部分：

28 不願以鈞院鑑定價格承受系爭不動產，及補償其他共有人，
29 亦不同變價分割，希望由共有人私下協議處理等語，並聲
30 明：原告之訴駁回。

31 (三)、揚富公司陳述略以：

01 無意願以鈞院鑑定價格承受系爭不動產，及補償其他共有
02 人，同意變價分割分配價金等語。

03 (四)、被告陳進國、陳宥詳均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書
04 狀為任何聲明或陳述。

05 四、本院之判斷：

06 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭不動
09 產為兩造所共有，應有部分如表1所示，兩造間就系爭不動
10 產無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，並
11 於起訴前無法協議分割等情，業據提出系爭不動產之地籍圖
12 謄本、土地及建物登記第一類謄本（所有權個人全部）為證
13 （見本院卷(一)第27-29、83-93頁），並經本院依職權函詢臺
14 中市大里區公所系爭土地都市計畫使用分區，經該所函覆為
15 「住宅區」（見本院卷(一)第95頁），再經調取本院110年度
16 司執字第97142號清償債務強制執行案卷核閱無訛，且為陳
17 淑珍、陳玗紘、揚富公司所不爭執，而陳進國、陳宥詳、陳
18 晉通已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，
19 亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同
20 法第280條第3項、第1項之規定，視同自認堪信原告之主張
21 為真實。是原告本於系爭不動產之共有人地位訴請裁判分
22 割，即屬有據。

23 (二)、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
24 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
25 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
26 一、以原告分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
27 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
28 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
29 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
30 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
31 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人

01 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
02 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
03 （最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

04 (三)、再按建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使
05 用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權
06 之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度
07 台上字第485號、96年度台上字第2835號判決意旨參照）。
08 查系爭建物如附表一編號1所示建號232號部分（下稱232號
09 建物），為經保存登記建物、附表一編號2所示建號2958號
10 增建部分（下稱2958號建物）未經保存登記，二者無可資區
11 別之標識存在，不具構造上及使用上之獨立性，作為一體使
12 用等情，有原有建物登記謄本、本院不動產權利移轉證書
13 （見本院卷(一)第91-93頁、本院卷(二)第17-18頁）在卷可稽，
14 堪信為真實。是增建建物，雖未經保存登記，然揆諸前開說
15 明，其既不具構造上及使用上之獨立性，與原有建物作為一
16 體使用，自不得為獨立之物權客體，而應認為原有建物所有
17 權範圍之擴張，是本件系爭不動產分割事件就原有建物部分
18 之效力，亦應及於增建建物部分，而同受本判決效力所及，
19 併此敘明。

20 (四)、次查，系爭建物門牌號碼為臺中市○○區○○路000號，建
21 物謄本登記為商業用鋼筋混凝土造、4層樓之第1層、騎樓，
22 有原告提出之系爭建物登記謄本及現址拍攝照片可參（見本
23 院卷(一)第91、33頁），而本院民事執行處於民國110年9月16
24 日，囑託臺中市○里地○○○○○○0000號建物，有複丈成
25 果圖，及鑑價報告附於民事強制執行案卷。本院審酌系爭建
26 物屬地上4層樓之公寓規劃，為4層樓公寓之第1樓層，如採
27 原物分割之方式，將有損系爭建物之完整性，且分割後，兩
28 造均將無各自獨立之門戶可對外出入，致無法發揮該建物經
29 濟上之利用價值，而兩造復均表明不願以本院民事執行處鑑
30 定價格承受系爭不動產，及補償其他共有人，是系爭不動產
31 確有難以原物分割之情形。惟如採行變價分割之方式，共有

01 人可透過出賣方式將系爭不動產出售，俾以提高系爭不動產
02 之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維
03 護系爭不動產之完整，增進系爭不動產之使用利益，除能符
04 合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有利。再者，如係
05 經由變價方式分割，兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設
06 若變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有
07 利於各共有人，復斟酌系爭建物之型態、使用情形、經濟價
08 值、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭不動產應採行變
09 價分割之方式分割，並將價金按兩造應有部分之比例予以分
10 配為適當。況參酌民法第824條第7項之規定，已增訂變價分
11 配時，共有人有依相同條件優先承買之權。本院審酌上情，
12 認系爭不動產應以變價分割，並將價金按兩造應有部分比例
13 分配之方式為適當，爰判決如主文第1項所示。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
15 決結果不生影響，爰不逐一論述。

16 六、未按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分
17 配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原
18 告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割
19 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
20 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
21 負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防
22 禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造應有
23 部分之比例，認應由兩造按如附表二所示應有部分比例負
24 擔，較為公平合理，併此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

27 臺中簡易庭 法 官 李立傑

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

03 書記官 洪加芳

04 附表一：

05

編號	土地坐落					面積	共有人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺中市	大里區	中興		111-6	111.00	陳進國	16分之1
							陳淑珍	16分之1
							陳宥詳	20分之1
							陳玗紘即陳子淨	80分之1
							揚富開發有限公司	400分之23
							曾文玉	200分之1
備考							合計	4分之1

06

編號	建號	基 地 坐 落	建築式樣主要 建築材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺）	共有人	權利範圍
		----- 建 物 門 牌		樓 層 面 積 合 計		
1	232	臺中市○○區○ ○段00000地號 ----- 臺中市○○區○ ○路000號	商 業 用、鋼 筋混 凝土 造、 4層	一層：57.88 騎樓：23.48 合計：81.36	陳進國	4分之1
					陳淑珍	4分之1
					陳宥詳	5分之1
					陳玗紘即陳子淨	20分之1
					揚富開發有限公司	100分之23
					曾文玉	50分之1
	備考				合計	1 分 之 1 (全部)
2	2958	臺中市○○區○ ○段00000地號	住 家 用、鐵	一層：28.19 第一層夾層：10.36	陳進國	4分之1
					陳淑珍	4分之1

(續上頁)

01

		----- 新義路221號	架石棉 板造、 木造	合計：38.55	陳宥詳	5分之1
					陳玗紘即陳子淨	20分之1
					揚富開發有限公司	100分之23
					曾文玉	50分之1
	備考	本建物係未辦保存登記之建物。			合計	1分1(全部)

02

附表二：

03

編號	共有人	分配比例
1	陳進國	4分之1
2	陳淑珍	4分之1
3	陳宥詳	5分之1
4	陳玗紘即陳子淨	20分之1
5	揚富開發有限公司	100分之23
6	曾文玉	50分之1