

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度訴字第50號

原告 戴睦
被告 孫張春英

訴訟代理人 張琮宸

被告 孫中威

追加 被告 戴朝福

戴仰

戴蓉

兼 上二人

法定代理人 黃家寧

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之「應有部分比例」欄分配。
- 二、訴訟費用由兩造依附表二所示之「訴訟費用分擔比例」欄負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。而分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，對於各共有人間必須合一確定。戴朝福、戴仰、戴蓉、黃家寧（下稱戴朝福等4人）為附表一所示之土地及房屋（下合稱系爭不動產）之共有人，故原告於民國111年6月20日追加戴朝福等4

01 人為被告（見本院卷一第108頁），依上開規定，核無不
02 合。

03 二、次按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三
04 人，於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事
05 人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。次按確定
06 判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，
07 亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明文。從而，於訴
08 訟繫屬中，當事人將訴訟標的之法律關係移轉與第三人時，
09 對於訴訟不生影響，倘該第三人未聲請承當訴訟，該當事人
10 亦不因前開移轉，失其訴訟權能，仍屬適法之當事人，應續
11 行該訴訟，此即「當事人恆定原則」，且於判決確定後，效
12 力仍及於該第三人。經查：原告於111年3月14日起訴請求分
13 割系爭不動產，共有人如附表二「共有人欄位」編號1至3所
14 示，嗣被告戴朝福等4人於111年4月20日因贈與各取得原告
15 所有之應有部分90分之1，並於同年6月15日為登記，此有原
16 告提出之土地、建物所有權狀；系爭不動產之土地、建物登
17 記登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷一第112頁至第121
18 頁、第142頁至第150頁、第533頁），固屬訴訟標的之法律
19 關係移轉，然揆諸前開說明，就前開原告贈與予戴朝福等4
20 人之應有部分90分之4，原告仍為該訴訟之適法當事人，被
21 告戴朝福等4人亦為將來確定判決之效力所及者，是戴朝福
22 等4人自得依其因贈與繼受取得之應有部分，於系爭不動產
23 分配權利，合先敘明。

24 三、除被告孫張春英外之其他被告、追加被告，均經合法通知，
25 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
26 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張：系爭不動產為兩造共有，兩造應有部分各如附表
29 一建物部分之「應有部分」欄所示。兩造間無不能分割之協
30 議，亦無因物之使用目的或法令不得分割之情形，又系爭不
31 動產為集合大樓中之1戶，僅有單一出入口，現實上難以為

01 原物分割，系爭不動產以原物分割顯有困難，而應採變價分
02 割方式，並將賣得價金按應有部分比例分配予兩造。為此，
03 爰依民法第823條、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：兩
04 造所共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金按兩造應有
05 部分比例分配。

06 二、被告部分：

07 (一)被告孫張春英抗辯略以：伊目前居住該處，不同意分割系爭
08 不動產，伊欲自住等語。並聲明：原告之訴駁回。

09 (二)被告孫中威、追加被告戴朝福等4人均未於言詞辯論期日到
10 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

11 三、得心證之理由

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
15 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
16 求，命為下列之分配：二、原物分配顯有困難時，得變賣共
17 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
18 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823
19 條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。又法院裁判分
20 割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共
21 有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效
22 用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決意旨參照）。

23 (二)經查：

24 1. 系爭不動產為兩造分別共有，應有部分各如附表一建物部分
25 之「應有部分」欄所示，共有人間就系爭不動產查無不能分
26 割之協議，亦未以契約訂有不分割期限，且現不能協議決定
27 分割方案等事實，有系爭不動產謄本、臺東縣臺東地政事務
28 所111年12月7日東地所測量字第1110008494號函、臺東縣政
29 府111年12月12日府地測字第1110271557號函、臺東市○○
30 段00000○號建物測量成果圖可參（見本院卷一第142頁至第
31 150頁、第412頁至第414頁、第416頁至第424頁；本院卷二

第40頁），原告請求裁判分割系爭不動產，即屬有據。

2. 關於系爭不動產之現況，系爭不動產整體建築結構為集合大樓中之一戶，對外出入口單一，僅能透過警衛室出入等情，此經本院至現場履勘確認無訛，有本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷二第16頁至第27頁），可見兩造共有之系爭不動產於構造及使用上均為單一建物，若為原物分割，分割後之各部分將無獨立對外出入口，且室內既有之管線、電路、排水系統等配置，勢必難以滿足分割後各別住戶之使用，而無法分割區分為數部分，建物所座落之基地更無法細分，足見系爭不動產實不宜為原物分割。而若採用變價分割之方式，不僅可使日後房屋及土地同歸一人所有而為完整之利用，被告孫張春英就系爭不動產如欲供自住，亦得依民法第824條第7項行使優先購買權。是本院斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形，認為系爭不動產之分割，以變價後價金按兩造應有部分比例分配為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求以變價分割系爭不動產，為有理由，應予准許，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所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法 官 吳俐臻

以上正本係照原本作成。

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，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一

土地部分	土地標示					面積	應有部分
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
	臺東縣	臺東市	台東段		1-62	1,015平方公尺	10000分之151 【計算式：30000分之151 + 30000分之151 + 900000分之3926 + 900000分之151 + 900000分之151 + 900000分之151 = 10000分之151，本院卷一第112頁至第121頁、第533頁】

建物部分	專有部分					
	建號	基地坐落	建物門牌	建物面積		應有部分
				樓層面積	附屬建物	
	臺東市○○○段00000○號	臺東市○○○段 0000地號	臺東市○○○街000巷00弄0號4樓之9	4樓層：56.25平方公尺 合計：56.25平方公尺	陽台：10.16平方公尺	①戴睦：90分之26； ②孫張春英：3分之1； ③孫中威：3分之1； ④戴朝福：90分之1； ⑤戴仰：90分之1； ⑥戴蓉：90分之1； ⑦黃家寧：90分之1。
共有部分						
同段12020建號（面積：634.88平方公尺） 兩造權利範圍：10000分之151 同段12021建號（面積：960.64平方公尺） 兩造權利範圍：10000分之151						

06 附表二

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
1	戴睦	90分之26	90分之26
2	孫張春英	3分之1	3分之1
3	孫中威	3分之1	3分之1
4	戴朝福	90分之1	90分之1
5	戴仰	90分之1	90分之1
6	戴蓉	90分之1	90分之1

(續上頁)

01

7	黃家寧	90分之1	90分之1
---	-----	-------	-------