

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第41號

原告 任怡伶

訴訟代理人 李容嘉律師(法扶律師)

被告 林紫晴(即林俊德之承當訴訟人)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺東縣○○市○里段000○00地號土地及其上同段275建號建物應予變價分割，所得價金按兩造各1/2比例分配。

訴訟費用由原告負擔1/2，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、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。坐落臺東縣○○市○里段000○00地號土地（下稱系爭土地）及其上同段275建號建物（與系爭土地，下合稱系爭房地），於原告起訴時為原告與林俊德所共有，嗣林俊德於訴訟繫屬中之民國114年1月21日將其應有部分移轉登記予被告林紫晴，林紫晴經林俊德同意於114年2月4日具狀聲請承當訴訟（卷第147-159頁），而上開聲請亦經原告於114年2月6日言詞辯論期日為同意之表示（卷第163頁），爰改列林紫晴為本件訴訟之被告，是林俊德已脫離本件訴訟，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭房地為兩造共有，應有部分各1/2。兩造就

01 系爭房地並無不分割之協議，依法亦無不得分割之限制，或
02 有因物之使用目的而不能分割之情事，而兩造就分割方法無
03 法達成協議，且以原物分割顯有困難，爰依民法第823條第1
04 項前段、第824條第1至3項之規定，請求准予變價分割系爭
05 房地，所得價金由兩造依應有部分各1/2之比例分配等語。
06 並聲明如主文第1項。

07 二、被告則檢附系爭房地之登記謄本（卷第149-158頁）及林俊
08 德出具之同意書（卷第159頁）等證據資料聲明承當訴訟
09 （卷第147頁），惟未提出具體聲明或陳述。

10 三、原告主張系爭房地登記為兩造所共有，兩造就系爭房地並無
11 不得分割之例外約定，且依系爭房地之使用目的以觀，亦無
12 不能分割之情形等節，有系爭房地之登記謄本附卷可證，堪
13 信為真實。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查：

18 1.原告主張兩造就系爭房地並無不得分割之例外約定，且依系
19 爭房地之使用目的以觀，亦無不能分割之情形等節，已如前
20 述，足認本件原告得請求分割系爭房地，先予敘明。

21 2.再門牌號碼臺東縣○○市○○路○段00巷00弄0號即臺東縣
22 ○○市○里段000○號建物，為3層樓透天厝（下稱系爭房
23 屋），僅有單一對外出入口，無法原物分配，有系爭房屋之
24 登記謄本附卷可稽。

25 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
26 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
27 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

28 1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
29 困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難
30 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
31 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有

01 人；以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
02 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1、2、3
03 項定有明文。又共有物分割方法，法院應斟酌共有物之性
04 質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人
05 主張之拘束；若原則上認原物分配對全體或多數共有人有
06 利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣；所
07 謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以
08 原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，
09 或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常
10 使用（參照最高法院69年度台上字第3100號、94年度台上字
11 第1768號、98年度台上字第223號、102年度台上字第1774號
12 判決意旨）。另分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院
13 裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分
14 割，或部分共有人仍願維持共有關係，就該部分土地不予分
15 割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各
16 共有人單獨所有（參照最高法院69年台上字第1831號判決先
17 例）。故法院就共有物為裁判分割時，應就共有物之客觀情
18 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟效用以及各共有
19 人之主觀因素與使用現況、各共有人之利害關係為公平之考
20 量。是查：

- 21 1. 系爭房屋坐落於系爭土地上，僅有單一對外出入口，無法原
22 物分割，已如前述，顯見系爭房屋本規劃為單一住戶使用之
23 單一生活空間結構，若以原物分割方式分配兩造，除無法確
24 保分割後之各部分均有獨立出入口，分割位置難以周全外，
25 既有之管線、電路、排水系統等均無法滿足分割後個別住戶
26 之使用，不僅破壞系爭房屋之原結構，勢將增加勞費，而無
27 法發揮系爭房地經濟上之利用價值，且生如何進出單一出入
28 口之爭議，對兩造實均為不利，應認各共有人均受原物分配
29 顯有困難，連同所坐落之基地，使用上具有不可分性，自應
30 為相同考量；基上，系爭房地可能之分割方式，僅餘全部分
31 由其中1名共有人，未分得之共有人則以價金補償方式為

01 之，或逕予變賣分割而由全體共有人分配價金，循法院強制
02 執行之拍賣程序，藉由市場競爭機制，以求得合理、有利全
03 體共有人之價金。

04 2.系爭房地之原共有人林俊德於訴訟繫屬中之114年1月21日將
05 其應有部分移轉登記予被告林紫晴，是可認兩造對於用以計
06 算補償金之系爭房地價值仍有爭執，且本件當事人間，並無
07 特定1人表示其有能力以金錢補償其他未受分配之共有人，
08 而由其單獨受原物分配之意願，復衡酌由兩造中之其中1人
09 取得系爭房地全部所有權，倘其嗣後無資力補償對造，反使
10 兩造間之法律關係趨於複雜，故本院仍無法逕將系爭房地全
11 部分由兩造中任何一造所有，是系爭房地即不宜以部分共有
12 人取得全部房地所有權，並補償其他未取得房地所有權之共
13 有人之方式，加以分割。準此，可認系爭房地宜採變價分割
14 方式加以分割，使兩造均可因此獲得系爭房地變價之價金分
15 配。

16 (三)揆諸上開說明，可認系爭房地顯難以原物分配方式分割之，
17 如強以原物分割，將影響系爭房屋之居住機能，而不利日後
18 使用，亦有減損系爭房地價值之虞，更與法不合。且系爭房
19 地亦無法以原物分割予兩造中之一造，再由未分得之一造取
20 得補償金之分割方法。準此，可認系爭房地自不宜採取原物
21 分割或輔以價金補償之分割方式。從而，本院審酌如將系爭
22 房地加以變價，除能兼顧兩造得按應有部分比例取得價金
23 外，亦使兩造中之任何一造均得以共有人之地位行使優先承
24 買權方式取得系爭房地之全部所有權，有利於全體共有人。
25 是在兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效
26 用及全體共有人之利益等各項因素下，本院認系爭房地採取
27 變價分割之方案，方符合全體共有人之利益，尚屬公允、適
28 當而可採。

29 五、綜上所述，原告訴請分割兩造之系爭房地，本院審酌系爭房
30 地之使用現況、經濟效用、共有人之意願等一切情狀，認將
31 系爭房地為變價分割，並將房地變價所得價金，由兩造按應

01 有部分各1/2比例加以分配，應屬適當之分割方案，爰判決
02 如主文第1項所示。

03 六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
04 本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不
05 然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結
06 果，全體共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依其
07 應有部分比例予以分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條
08 之1規定，酌定訴訟費用負擔如主文第2項所示。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
10 民事第一庭 法 官 陳建欽

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
15 書記官 謝欣吟