臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第224號

原　　告　富旺都市更新服務有限公司
（即黃致遠之承當訴訟人）
000000000000000000
法定代理人　李台興
訴訟代理人　劉知非
陳文蟬
被　　告　詹金蓮
徐永霖

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示不動產，應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。本件訴訟繫屬中，原告黃致遠將其所有桃園市○○區○○段00000地號土地及同段971、972建號建物（門牌號碼桃園市○○區○○○街00號1樓、2樓，含附圖增建部分，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地）應有部分，以信託為原因移轉登記予富旺都市更新服務有限公司（下稱富旺公司）等情，有系爭房地所有權狀、土地登記第二類謄本、公務用謄本、建物登記第二類謄本、公務用謄本、富旺公司變更登記表等件在卷可證（見壢簡卷第14-21頁、本院卷第17-20、25-29、35-49頁），原告黃致遠同意

由富旺公司承當訴訟，並具狀向本院聲請承當訴訟（見本院卷第31-32頁），嗣經本院裁定准許（見本院卷第91-94頁），是本件應由富旺公司為本件原告續行訴訟，先予敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由均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：兩造就系爭房地無不分割之協議，又無法達成協議分割，爰依民法第823條第1項規定請求判決分割系爭房地。又依民法第824條第2項第2款前段規定，原物分配顯有困難，得變賣共有物，以價金分配各共有人。系爭房地結構上無法區隔任何一部分作為獨立使用，倘採原物分割，除面積過小無法使用外，更有害系爭房地之經濟價值，且系爭房地坐落位置交通便利，附近有公園綠地，生活機能極佳，鄰近社區又多為集合式住宅，倘採變價分割，應有一定之市場價值，爰請求就系爭房地為變價分割。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。經查，系爭房地為兩造所共有，兩造應有部分如附表所示，此有系爭房地登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷第

17-18、25-27頁），且屬公寓大廈管理條例之適用範圍，分屬公寓大廈之專有部分及相對應之基地所有權應有部分，自不得單獨就其中之一部請求分割。而本件系爭房地查無不為分割之協議存在，復無法令限制或因物之使用目的而不能分割之情事，兩造迄今又無法達成分割協議，揆諸前開說明，本件原告請求分割系爭房地，應屬有據。

㈡次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。復按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭房地位於住宅區，建物為4層樓鋼筋混凝土造建物，第1、2層樓並有磚造、水泥造增建物，且與主建物內部相通，無獨立之出入口等情，有系爭房地登記謄本、查封筆錄、全力不動產估價師事務所於本院109年度司執字第16327號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）中出具之鑑定報告、建物測量成果圖、現場照片等件在卷可參（見本院卷第17-19、25-29頁），並經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱屬實。本院審酌系爭房屋各樓層登記之總面積均為69.59平方公尺，如採原物分割方法，除無法滿足各共有人就其分得部分有獨立出入口之需求，所分得之面積亦因過小而無法為建物之通常使用，更不利建物之融通交易，實有損系爭房地之經濟價值，難認合於全體共有人之利益，而倘將系爭房地分配予部分共有人，則受分配之共有人依民法第824條第3項規定，對

於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有意願及資力以金錢補償他共有人，足認系爭房地以原物分配之方法分割，顯有困難。如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭房地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於共有人而言，應屬有利。況民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造中有欲保有所有權者，仍得於變價分配之執行程序中，評估自身之資力，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有權。從而，本院審酌系爭房地之使用情形、經濟效用、共有人之整體利益及意願等一切情狀，認系爭房地以變價方式分割，並按兩造應有部分之比例分配價金，應屬適當而公平，不至於有侵害各共有人權利之情事。

四、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，且以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割方法，爰命將兩造共有之系爭房地予以變價分割，所得價金並由兩造按附表所示價金分配比例分配之。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，倘由被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按其應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　郭俊德

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　蕭尹吟

附表：

編號	種類	地號或建號	權利範圍	應有部分比例
一	土地	桃園市○○區○○段00000地號	6分之3	原告：3分之1 被告詹金蓮：3分之1 被告徐永霖：3分之1
二	建物	桃園市○○區○○段000○號（含附圖一增建部分，門牌號碼桃園市○○區○○○街00號1樓，坐落基地為如附表編號一所示土地）	全部	原告：3分之1 被告詹金蓮：3分之1 被告徐永霖：3分之1
三	建物	桃園市○○區○○段000○號（含附圖二增建部分，門牌號碼桃園市○○區○○○街00號2樓，坐落基地為如附表編號一所示土地）	全部	原告：3分之1 被告詹金蓮：3分之1 被告徐永霖：3分之1