

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1673號

原告 鄭村楠 住○○市○○區○○路0段000巷00號6

訴訟代理人 鄭力源

被告 林進雄

林俊宏

林俊志

林政甫

林志陽

林榮

林靖絨

林瑞玲

林潔美

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地及其上同地段四○建號即門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○號建物予以變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表「應有部分比例」欄所示之應有部分比例負擔。

理 由

壹、程序方面：

01 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  
02 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查桃園市  
03 ○○區○○段00○000地號土地（以下合稱系爭土地）及其  
04 上同地段40建號即門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號建  
05 物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱為系爭不動產）之原共  
06 有人即被告林志陽雖於訴訟繫屬中將其應有部分，以拍賣為  
07 原因移轉登記予被告林俊宏，此有土地登記謄本、桃園市大  
08 溪地政事務所函暨土地登記申請書等資料在卷可稽（見本院  
09 卷第169至183頁、第207至219頁），惟依上開規定，上開應  
10 有部分之移轉，對於本件訴訟並無影響，被告林志陽仍為本  
11 件當事人，合先敘明。

12 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
13 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論  
14 而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，各自就系爭不動產之  
17 應有部分比例如附表所示，系爭不動產依其使用目的並無不  
18 能分割之情事，亦無不分割之協議，又兩造間無法協議分  
19 割，另因系爭不動產之建物部分為透天建物，難採原物分割  
20 予全體共有人，應以變價分割之方式為之，爰依民法第823  
21 條、第824條之規定，請求變價分割系爭不動產，將所得價  
22 金由兩造按應有部分比例分配等語，並聲明：兩造共有之系  
23 爭不動產予以變價分割，所得價金按如附表「應有部分比  
24 例」欄所示之應有部分比例分配。

25 二、被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或  
26 答辯。

27 三、本院之判斷：

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
29 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  
30 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭不動產  
31 之共有人，各自之應有部分比例如附表「應有部分比例」欄

01 位所示；而系爭不動產並無不能分割之情事，此有桃園市大  
02 溪地政事務所函、系爭不動產第一類謄本可證（見本院卷第  
03 167至183頁），且共有人間亦未見有不分割之協議，揆諸前  
04 揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

05 (二)復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法  
06 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  
07 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
08 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  
09 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難  
10 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
11 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
12 人，民法第824條第1、2項定有明文。又分割共有物，究以  
13 原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受  
14 共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性  
15 質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分  
16 配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院  
17 98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

18 1.系爭建物坐落於系爭土地上，為一透天建築，主要用途為住  
19 家用，僅有單一對外出入口，此有建物登記謄本、建物現況  
20 照片附卷足查（見本院卷第113、169至171頁），若以原物  
21 分割，各共有人可分得之面積不大，且須劃分一定區域維持  
22 共有或約定留供他部分出入用，非但影響系爭建物得有效使  
23 用之面積，有損系爭建物之完整性，亦造成日後使用上困  
24 難，無法發揮經濟上之利用價值；另系爭土地為系爭建物之  
25 基地，性質上亦無從為原物分配，足見系爭不動產不宜採原  
26 物分割之方式。

27 2.又兩造均無人主張倘受原物分配，願就其餘未受分配或不能  
28 按其應有部分受分配之共有人給予金錢補償，且各共有人對  
29 於金錢補償之標準或有不同，如將系爭不動產全部原物分配  
30 予部分共有人，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其  
31 他共有人，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償

01 之分割方式亦未必妥適；況就本件原告變價分割之請求被告  
02 均未曾表示任何反對意見，而變價分割係賦與各共有人變賣  
03 共有物，按其應有部分比例公平受價金分配之權利，且公告  
04 拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，如共  
05 有人有意取得該不動產時，亦得於共有物變價分配之執行程  
06 序出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，其亦享有依  
07 相同條件優先承購之權，於各共有人之權益，並無不利。是  
08 以，本院依民法第824條第2項之規定，斟酌系爭不動產經濟  
09 效用、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體共有人之  
10 利益及公平原則等一切事項，認本件應予變價分割，所得價  
11 金由兩造依附表所示之各共有人應有部分比例分配之方割方  
12 法為適當。

13 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求將系  
14 爭不動產予以變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分  
15 比例」欄所示之比例分配，為有理由，爰判決如主文第1項  
16 所示。

17 五、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，  
18 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本  
19 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭  
20 不動產應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第  
21 2項所示。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

23 民事第四庭 法官 傅思綺

24 正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

26 如委任律師提起上訴者應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

28 書記官 王家蓓

29 附表（兩造就系爭不動產之應有部分比例）：

30

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	林進雄	16分之5	

(續上頁)

01

2	林俊宏	12分之1	於本件訴訟繫屬中之113年7月12日另自林志陽處取得應有部分48分之1。
3	林俊志	12分之1	
4	林政甫	12分之1	
5	林志陽	48分之1	於本件訴訟繫屬中之113年7月12日將其應有部分移轉登記予林俊宏。
6	林榮	16分之1	
7	林靖絨	16分之1	
8	林瑞玲	48分之1	
9	林潔美	48分之1	
10	鄭村楠	4分之1	