

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第705號

原告 高魁志

被告 如附表一被告一覽表所示

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表二所示不動產（共有情形各如附表三「(A)、(B)、(C)欄」及「(A)、(B)、(D)欄」所示）應予變價分割，所得價金按「附表三(B-2)、(C)、(D)價金分配比例欄」所示比例分配。

訴訟費用由兩造依「附表三(E)欄」所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，被告林宗緯在本件訴訟繫屬中，於民國113年3月20日死亡，其繼承人為鍾采榆，有除戶謄本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表等件在卷可參（本院卷一第345至第349頁），原告於113年6月6日具狀聲明承受訴訟（本院卷一第357頁）；被告張天君在本件訴訟繫屬中，於113年6月24日死亡，其繼承人為李榮美、張庭耀、張舒茜、張斐茜，有除戶謄本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表、家事事件（全部）公告查詢結果等件在卷可參（本院卷二第121至第133頁），原告於113年9月5日具狀聲明承受訴訟（本院卷二第119頁），於法均無不合，應予准許。

二、本件被告除張麗玲、簡瓊姬、施樂寧、涂茜、陳韻慧、許祖勳、郭怡杏、郭純如、財政部國有財產署外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

01 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
02 決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：如附表二編號1所示土地（下稱系爭土地）及其
05 上如附表二編號2所示建物（下稱2519號建物），與系爭土
06 地及其上如附表二編號3所示建物（下稱2520號建物，並與2
07 519號建物及系爭土地，合稱為系爭房地），為兩造共有（2
08 519、2520號各筆建物與相對應之基地所有權應有部分及其
09 共有人共有情形，各詳附表三「(A)、(B)、(C)欄」、
10 「(A)、(B)、(D)欄」所示），並無不能分割之情形，亦無
11 不分割之特約，而系爭房地之共有人甚多，原物分配顯有困
12 難，且有礙建物及土地之利用效益，爰請求以變價分割、分
13 配價金之方式處理。為此，爰依民法第823條第1項、第824
14 條第2項第2款前段之規定，請求將系爭房地變價分割等語。
15 並聲明：系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部
16 分之比例分配。

17 二、被告答辯：

18 (一)被告張麗玲略以：對於原告之主張無意見。

19 (二)被告簡瓊姬略以：因變價分割可能無法獲得好的價格，故不
20 同意原告本件請求。

21 (三)被告施樂寧略以：希望變價後取得之價金別與當時投資之金
22 額相差太多。

23 (四)被告涂茜略以：因地下室與一樓之單位購入價格不同，倘以
24 持分作分配，顯不公平。並聲明：原告之訴駁回。

25 (五)被告陳韻慧略以：系爭房地只需整理一下還可以出租收租
26 金，應不用變價分割，故不同意原告本件請求。

27 (六)被告許祖勳略以：不同意原告本件請求，懷疑原告係透過分
28 割及拍賣取得所有權。

29 (七)被告郭怡杏、郭純如略以：系爭房地可能會被迫賤價拍賣，
30 故不同意原告本件請求。

31 (八)被告財政部國有財產署略以：同意變價分割。

01 (九)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳
02 述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
05 民法第823條第1項定有明文。原告主張其於112年4月21日因
06 拍賣而取得系爭房地，並於112年5月17日完成登記，有系爭
07 房地之登記謄本為憑（本院卷一第47至51頁），而各被告係
08 因買賣、拍賣、繼承、贈與等方式而取得系爭房地所有權之
09 應有部分，兩造因而共有系爭房地（2519號建物、2520號建
10 物各自共有情形及對應基地應有部分，均詳如附表三所
11 示），而系爭房地並無因物之使用目的而不能分割之情形，
12 亦查無不得分割之約定，且兩造迄今並未就分割方法自行協
13 議決定，揆諸上開規定，原告訴請裁判分割，洵屬有據，應
14 予准許。

15 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
16 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
17 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
18 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
19 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
20 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
21 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。而共
22 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，
23 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張
24 之拘束。經查，本案建物為79年初建成，2519號建物為鋼筋
25 混凝土造11層之地下一層建物，編列門牌為桃園市○○區○
26 ○路00巷0號1樓地下室，面積為1,270.84平方公尺，主要用
27 途為辦公室、一般零售業，而2520號建物為鋼筋混凝土造11
28 層之一層建物，編列門牌為桃園市○○區○○路00巷0號1
29 樓，面積為1,258.34平方公尺，主要用途為百貨商場，桃園
30 市○○區○○段○○○段0000地號土地（系爭土地）為251
31 9、2520號建物坐落之基地，有系爭房地之土地及建物登記

01 騰本附卷可稽（本院卷一第85至159頁，卷二第21至95
02 頁）。又2519、2520號建物內部無獨立分割為各部分予各共
03 有人單獨利用，而2519號建物、2520號建物各自之共有人人
04 數眾多，每人持分零星，倘依應有部分比例為原物分割，則
05 不僅面積再遭細分，建物內部難以獨立區隔為經濟利用，且
06 因各共有人分得部分均有進出之需求，勢須劃出共同使用之
07 出入口或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式
08 之法律關係，此方式不僅更減少各共有人得有效利用之
09 空間，造成日後使用上之困難，亦徒增法律關係之複雜化，
10 有損該建物之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法
11 完全發揮原建物經濟上之利用價值，原物分割之方案顯有困
12 難。又兩造均未提出願意單獨取得系爭房地之所有權，而對
13 他造予以金錢補償之意願，亦不宜貿然採行將系爭房地以原
14 物分由被告或原告單獨取得，再命以金錢補償未取得原物分
15 配之他方之分割方式。是本院審酌系爭房地之使用效益、兩
16 造分配利益等情，並考量以變賣共有物方式為分割時，兩造
17 自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上
18 是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以
19 決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有
20 物之所有權。況如採行變賣分割之方式，經良性公平競價結
21 果，將使系爭房地之市場價值極大化，共有人所得分配之金
22 額可以增加，並免於因細分持分而減損價值，對於共有人而
23 言，顯較有利，本院認系爭房地以變價方式分割，由共有人
24 按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。被告簡瓊姬、
25 施樂寧、涂茜、陳韻慧、許祖勳、郭怡杏、郭純如雖以變價
26 拍賣無法獲取好的價格、系爭房地整理一下仍可收租、當初
27 購買攤位價格有別，不同意分割等語置辯，惟民法第823條
28 第1項、第824條第2項規定乃賦予共有人有得隨時請求分割
29 之權利，且共有物之分管與共有物不分割之約定有異，不影
30 響共有人共有物分割請求權之行使，至於系爭房地日後拍賣
31 價格如何、共有人當初取得應有部分之成本等，均非共有人

01 訴請裁判分割之限制。從而，原告基於民法第823條第1項、
02 第824條第2項第2款之法律關係，請求變價分割系爭房地，
03 並按兩造應有部分比例分配價金如「附表三(B-2)、(C)、
04 (D)價金分配比例欄」所示，為有理由，應予准許，爰判決
05 如主文第1項所示。

06 四、又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
07 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
08 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
09 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
10 加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第
11 881條第1項、第2項或第899條第1項之規定，民法第824之1
12 條第2項、第3項定有明文。查被告劉三郎、莊子平、楊祥福
13 （原名楊朝棟）將其就系爭土地及2519號建物之應有部分，
14 設定抵押權予受告知訴訟人合作金庫商業銀行股份有限公司
15 （下稱合庫銀行），李正誠（債務人為謝建隆）將其就系爭
16 土地及2520號建物之應有部分設定抵押權予受告知訴訟人雙
17 鵬實業股份有限公司（下稱雙鵬公司），本院已對合庫銀
18 行、雙鵬公司告知本件訴訟，有土地、建物登記第一類謄
19 本、送達證書在卷可參（本院卷二第57至59、75至76、95
20 頁，回證卷），惟經本院告知訴訟後，仍未於言詞辯論期日
21 到場，亦未具狀表明參加訴訟之意旨，則依前揭說明，合庫
22 銀行、雙鵬公司就系爭房地變價後各依劉三郎、莊子平、楊
23 朝棟、李正誠可受分配之價金行使權利，附此敘明。至於謄
24 本上仍登記有被告陳德意（原名胡德意）將其就系爭土地及
25 2520號建物之應有部分，設定抵押權予受告知訴訟人合庫銀
26 行，但據合庫銀行具狀陳報該借款人已經清償而對其無債
27 權，併此敘明。

28 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊、防禦
29 方法，對判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

30 六、訴訟費用之負擔：按因共有物分割、經界或其他性質上類似
31 之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院

得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。而因分割共有物之分割方案，係屬法院依職權所定，原告所提出之分割分案，係供法院於決定分割方案之參考，是本件原告之請求雖有理由，惟准許分割之結果對兩造均屬有利，若由被告負擔全部訴訟費用顯有失公平，是依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造各依所有如「附表三（E）欄」所示所示之比例負擔，其中編號73至75被告徐嘉漢、徐陳玉霞、徐振豪，以及編號78至81被告李榮美、張庭耀、張舒茜、張斐茜之訴訟費用應按民事訴訟法第85條第2項連帶負擔，爰判決如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
民事第一庭 法 官 許曉微

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 1 月 14 日
書記官 郭力瑜

附表一：被告一覽表

編號	稱謂	姓名	地址
1	被告	林義方（96.7.15出境巴西）	
2	被告	黃加琛	
3	被告	黃正源	
4	被告	李娘	
5	被告	甘蔭禧	
6	被告	劉三郎	
7	被告	楊祥福	
8	被告	謝志行	
9	被告	任忠貞	
10	被告	孫寶貞	
11	被告	周秀金	
12	被告	黃瑛琴	
13	被告	李鍾英蘭	
14	被告	謝建華	
15	被告	楊婷貽	
16	被告	莊子平	
17	被告	蔡永智	

(續上頁)

01

18	被告	蔡麗兒	
19	被告	張麗玲	
	上一人訴訟代理人	黃智靖律師	
21	被告	鄭萬火	
22	被告	高佩鏢	
23	被告	王壽鋼	
24	被告	葉芬	
25	被告	鄭阿乾	
26	被告	葉宗銓	
27	被告	邱清六	
28	被告	鍾嫦憲	
29	被告	鍾昭宜	
30	被告	李正誠	
31	被告	陳德意	
32	被告	簡瓊姬	
34	被告	彭瑞貞	
35	被告	王俊哲	
36	被告	王黃圭香	
37	被告	胡郁芬	
38	被告	甘美蘭	
39	被告	馬淑娟	
40	被告	戴嘯雲	
41	被告	黃成章	
42	被告	劉家鳳	
43	被告	尚青菁	
44	被告	黃阿治	
45	被告	高芬芬	
46	被告	徐翌璋	
47	被告	王麗錦	
48	被告	陳春木	
49	被告	施樂寧	
	上一人訴訟代理人	施文崢	
50	被告	陳玉蘭	
51	被告	江月嬌	
52	被告	李淑惠	
53	被告	涂茜	
	上一人訴訟代理人	涂光華	
54	被告	吳奕萱	
55	被告	吳碧珠	
56	被告	吳沁芸	
57	被告	洪亘佐	
58	被告	姜義信	

(續上頁)

01

59	被告	陳素蓉	
60	被告	陳韻慧	
61	被告	謝冠玉	
62	被告	許祖勳	
63	被告	洪影娣	
64	被告	周美秀	
65	被告	陽洪祥	
66	被告	周胥昇	
67	被告	郭怡杏	
68	被告	郭純如	
69	被告	姚宛余	
70	被告	侯玉純	
71	被告	財政部國有財產署	
	法定代理人	曾國基	
	訴訟代理人	張珈嫻	
72	被告	豐泰資產管理股份有限公司	
	法定代理人	高泰山	
73	被告	徐嘉漢	
74	被告	徐陳玉霞	
75	被告	徐振豪	
76	被告	侯議閔	
77	被告	鍾采榆（即20林宗緯之承受訴訟人）	
78	被告	李榮美（即33張天君之承受訴訟人）	
79	被告	張庭耀（即33張天君之承受訴訟人）	
80	被告	張舒茜（即33張天君之承受訴訟人）	
81	被告	張斐茜（即33張天君之承受訴訟人）	
82	受告知訴訟人	合作金庫商業銀行股份有限公司	
	法定代理人	林衍茂	
83	受告知訴訟人	雙鵬實業股份有限公司	
	法定代理人	陳春輝	

02

附表二：

03

編號	項目	土地／建物	面積（平方公尺）	共有權利範圍
1	土地	○○市○○區○○段○○○段 0000地號土地	2,066.00	10000分之2046【並見附表三(B-1)欄所示】

(續上頁)

01

2	建物	○○市○○區○○段○○○段 0000○號建物	1,270.84	全部【並見附表三(C)欄所示】
3	建物	○○市○○區○○段○○○段 0000○號建物	1,258.34	全部【並見附表三(D)欄所示】
備註	1、○○號建物、○○號建物坐落基地均為○○市○○區○○段○○○段0000地號土地 2、○○號建物含共有部分○○段○○小段○○○○○建號，權利範圍10000分之1062 3、○○號建物含共有部分○○段○○小段○○○建號，權利範圍10000分之933			

02

附表三：

03

編號	(A)共有人	(B)14-7地號土地		(C)2519號建物	(D)2520號建物	(E) 訴 訟	(F)備註
		(B-1)應有部分	(B-2) 價 金 分 配 比例	應有部分/價金分配 比例	應有部分/價金分配 比例	費用分擔 比例	
原告	高魁志	100000分之515	4092分之103	100000分之1432	100000分之2492	2.3%	
被告1	林義方	10000分之24	341分之4	10000分之221		1.1%	
2	黃加琛	10000分之7	2046分之7	10000分之63		0.3%	
3	黃正源	10000分之40	1023分之20	10000分之379		1.9%	
4	李娘	10000分之21	682分之7	10000分之198		1.0%	
5	甘蔭禧	10000分之50	1023分之25	10000分之292		1.6%	
6	劉三郎	10000分之16	1023分之8	10000分之150		0.8%	
7	楊祥福	10000分之15	682分之5	10000分之147		0.7%	原名楊朝棟
8	謝志行	10000分之13	2046分之13	10000分之126		0.6%	
9	任忠貞	10000分之13	2046分之13	10000分之126		0.6%	
10	孫寶貞	10000分之34	1023分之17	10000分之126		0.8%	
11	周秀金	10000分之35	2046分之35	10000分之336		1.7%	
12	黃瑛琴	10000分之7	2046分之7	10000分之63		0.3%	
13	李鍾英蘭	10000分之13	2046分之13	10000分之126		0.6%	原名鍾英蘭
14	謝建華	10000分之13	2046分之13	10000分之126		0.6%	
15	楊婷貽	10000分之14	1023分之7	10000分之133		0.7%	
16	莊子平	10000分之26	1023分之13	10000分之242		1.2%	
17	蔡永智	10000分之6	341分之1		10000分之65	0.3%	
18	蔡麗兒	10000分之6	341分之1		10000分之64	0.3%	
19	張麗玲	10000分之14	1023分之7		10000分之155	0.8%	
21	鄭萬火	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
22	高佩銀	10000分之5	2046分之5		10000分之52	0.3%	
23	王壽鋼	10000分之26	1023分之13		10000分之53	0.4%	
24	葉芬	10000分之10	1023分之5		10000分之105	0.5%	
25	鄭阿乾	10000分之41	2046分之41		10000分之200	1.1%	
26	葉宗銓	10000分之67	2046分之67	10000分之271	10000分之182	2.4%	
27	邱清六	10000分之24	341分之4		10000分之252	1.2%	
28	鍾嫦憲	10000分之7	2046分之7		10000分之72	0.4%	
29	鍾昭宜	10000分之6	341分之1		10000分之71	0.3%	
30	李正誠	10000分之26	1023分之13		10000分之286	1.4%	
31	陳德意	10000分之9	682分之3		10000分之100	0.5%	原名胡德意
32	簡瓊姬	10000分之29	2046分之29	10000分之280		1.4%	
34	彭瑞貞	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
35	王俊哲	10000分之14	1023分之7		10000分之154	0.8%	
36	王黃圭香	10000分之14	1023分之7		10000分之154	0.8%	
37	胡郁芬	10000分之10	1023分之5		10000分之108	0.5%	
38	甘美蘭	10000分之16	1023分之8	10000分之147		0.7%	
39	馬淑娟	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
40	戴嘯雲	10000分之16	1023分之8		10000分之164	0.8%	
41	黃成章	10000分之52	1023分之26	10000分之354	10000分之155	2.5%	
42	劉家鳳	10000分之20	1023分之10		10000分之200	1.0%	
43	尚青菁	10000分之13	2046分之13	10000分之126		0.6%	

(續上頁)

01

44	黃阿治	10000分之26	1023分之13	10000分之242		1.2%	
45	高芬芬	10000分之22	93分之1	10000分之211		1.1%	
46	徐翌璋	10000分之10	1023分之5		10000分之100	0.5%	原名徐聖喬
47	王麗錦	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
48	陳春木	10000分之11	186分之1		10000分之118	0.6%	
49	施樂寧	10000分之85	2046分之85	10000分之804		4.1%	
50	陳玉蘭	20000分之11	372分之1		10000分之59	0.3%	
51	江月嬌	20000分之11	372分之1		10000分之59	0.3%	
52	李淑惠	10000分之26	1023分之13		10000分之286	1.4%	
53	涂茜	10000分之10	1023分之5		10000分之108	0.5%	
54	吳奕萱	10000分之6	341分之1		20000分之126	0.3%	
55	吳碧珠	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
56	吳沁芸	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
57	洪亘佐	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
58	姜義信	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
59	陳素蓉	10000分之24	341分之4	10000分之221		1.1%	
60	陳韻慧	10000分之66	31分之1	10000分之624		3.1%	
61	謝冠玉	10000分之194	1023分之97		10000分之2083	10.2%	
62	許祖勳	10000分之45	682分之15	10000分之423		2.1%	許祖勳之登記資料見本院卷二第49、71頁，又許祖勳於110年12月9日因買賣而登記系爭土地持分10000分之23（本院卷二第53頁）與本案分割之系爭建物無關
63	洪影娣	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
64	周美秀	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
65	陽洪祥	10000分之10	1023分之5		10000分之108	0.5%	
66	周晉昇	10000分之3	682分之1		20000分之63	0.2%	
67	郭怡杏	10000分之18	341分之3		10000分之195	1.0%	
68	郭純如	10000分之23	2046分之23		10000分之243	1.2%	
69	姚宛余	10000分之10	1023分之5		10000分之100	0.5%	
70	侯玉純	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	
71	中華民國	10000分之21	682分之7	10000分之194		1.0%	管理者：財政部國有財產署
72	豐泰資產管理股份有限公司	100000分之4635	1364分之309	100000分之12888	100000分之22428	18.4%	
73	徐嘉漢	公同共有10000分之11	公同共有186分之1	公同共有10000分之102		連帶負擔 0.5%	
74	徐陳玉霞						
75	徐振豪						
76	侯議閔			10000分之1715		7.4%	
77	鍾采榆	10000分之12	341分之2		10000分之129	0.6%	20林宗緯之繼承人
78	李榮美	公同共有10000分之28	公同共有1023分之14		公同共有10000分之302	連帶負擔 1.5%	1、78至81為33張天君之繼承人 3、於言詞辯論終結後113年12月19日辦理分割繼承登記為張斐茜單獨所有
79	張庭耀						
80	張舒茜						
81	張斐茜						