

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1101號

原告 呂學樞

訴訟代理人 張耀天律師

被告 呂清文

呂聖文

呂文斌

訴訟代理人 邱淑慧

被告 呂黃鳳瓊

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產應予變賣，所得價金依附表所示所有權應有部分比例分配。

訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按民事訴訟法第182條第1項規定所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。再按民法繼承編於74年6月3日刪除第1167條規定後，遺產分割具有繼承人互相移轉共同共有權之效力。又共有物分割訴訟，本質上雖為非訟事件，法院不受當事人主張分割方法之拘束，但因分割方法事實上影響各共有人之利益，法律乃規定以訴訟程序處理，使各共有人得就分割方法為充分攻防，且共有物分割之判決，具有強制執行效力（強制執行法第131條參照），各共有人受分割之位置如何，影響日後應否受強制執行，及對於他共有人分得部分應負之擔保責任（民法第825條、第1168條參照），性質上與一般訴訟當事人得為維護自己之權利提出攻擊或防禦方法，

01 並無不同。故共有人因遺產分割而發生移轉遺產予其他繼承  
02 人，為訴訟標的法律關係之移轉，應適用民事訴訟法第254  
03 條當事人恆定原則，於本件訴訟無影響，以保護他造當事人  
04 之訴訟上利益（臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會  
05 民事類提案第40號研討結論參照）。查被告呂文斌以其與被  
06 告呂黃鳳瓊、呂清文、呂聖文間尚有遺產分割訴訟（下稱另  
07 案），故應待另案分割遺產等事件審理終結，再就本件進行  
08 審理為由，聲請本院停止訴訟（見本院卷第61頁），惟分割  
09 共有物之訴，參與分割土地之當事人以全體共有人為限，共  
10 有人之應有部分以土地登記簿登記者為準，而兩造均為如附  
11 表所示土地、建物（下合稱系爭不動產）登記謄本所登載之  
12 共有人，有卷附土地及建物登記謄本可稽（見壙司簡調卷第  
13 47至55頁），雖被告間尚有另案遺產分割訴訟，然原告既為  
14 系爭不動產之共有人，本得依民法第823條第1項請求分割共  
15 有物，就其主張依其分別共有部分請求分割亦能獨立審認，  
16 另案分割遺產事件裁判分割結果，縱被告間有互相移轉系爭  
17 不動產應有部分共同共有權利之效力，但依民事訴訟法第25  
18 4條第1項當事人恆定原則，於本案訴訟無影響，則另案分割  
19 遺產事件顯然非本案訴訟之先決問題，自無民事訴訟法第18  
20 2條第1項規定之適用（臺灣高等法院107年度抗字第1251號  
21 裁定意旨參照）。是另案尚非本件分割共有物訴訟之先決問  
22 題，核無於另案終結前裁定停止訴訟程序之必要。為保障當  
23 事人之訴訟權益，兼顧儘速解決糾紛之目的，被告呂文斌聲  
24 請裁定停止本件訴訟程序，於法未合，不能准許，先予敘  
25 明。

## 26 貳、實體部分

27 一、原告主張：兩造為如附表所示不動產（下稱系爭不動產）之  
28 共有人，所有權應有部分各如附表所示。兩造就系爭不動產  
29 並無不分割之協議，系爭不動產亦無因物之使用目的而有不  
30 能分割之情形，兩造就分割方式又未能達成協議，系爭不動  
31 產復無依法不得分割之情事，伊自得請求判決將系爭不動產

01 為分割。惟系爭不動產之建物（下稱系爭建物），僅具單一  
02 出入口，顯有原物分割之困難，是系爭不動產應以變價分割  
03 為當。為此，爰依民法共有物分割之規定，提起本件訴訟等  
04 語。並聲明：兩造共有如附表所示土地及建物，應予變價分  
05 割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例或事實上處分  
06 權比例分配之。

07 二、被告呂清文則陳稱：不同意分割，希望維持現狀。

08 三、被告呂聖文則陳稱：希望以變價分割處理。

09 四、被告呂文斌則陳稱：不同意分割，希望維持現狀。原告訴請  
10 分割不符合土地法規定，系爭房屋1樓尚有租約及侵占等問  
11 題，且系爭建物3、4樓是由被告之被繼承人呂焜土獨資加  
12 蓋，而不是與原告前手呂葉立妹合資，原告就系爭建物3、4  
13 樓應該沒有權利等語。

14 五、被告呂黃鳳瓊則陳稱：不同意分割。

15 六、經查，原告所主張兩造為桃園市○○區○○段000地號土地  
16 及桃園市○○區○○段000○號建物之共有人，所有權應有  
17 部分比例如附表所示。兩造就系爭不動產並無不分割之協  
18 議，兩造就分割方式又未能達成協議等事實，業據提出系爭  
19 不動產之登記謄本、照片附卷可稽，並為被告所不爭執，自  
20 堪信為真實。

21 七、按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不  
22 能分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限，民法第82  
23 3條第1項定有明文。被告呂文斌雖辯稱原告訴請分割不符合  
24 土地法第34條之1之規定云云，惟按土地法第34條之1第1項  
25 所稱之處分，不包括分割行為在內（最高法院74年台上字  
26 第2561號判例要旨參照）。本法條第1項所定處分，以有償  
27 讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；  
28 所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定  
29 地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。此亦為  
30 土地法第34條之1執行要點第3點第1項所明訂，故被告呂文  
31 斌此部分所辯容有誤會。被告呂文斌雖又抗辯系爭房屋一樓

01 部分尚有租約或是侵占等問題，但該等問題姑不論究否存在，  
02 核屬被告等人間基於繼承共同共有或內部債權債務關係，自無從因為被告等人自身糾紛影響原告基於共有人之權利。  
03 兩造就系爭不動產並未訂有不分割之特約，亦無因法令規定或物之使用目的而不能分割之情形，兩造就分割方式又  
04 未能達成協議，依上開規定，原告請求裁判分割系爭不動產，即屬有據。  
05  
06  
07

08 八、被告呂文斌雖復辯稱：系爭建物3、4樓是由被告之被繼承人  
09 呂焯土獨資加蓋，而不是與原告前手呂葉立妹合資，原告就  
10 系爭建物3、4樓應該沒有權利等語。經查：被告呂黃鳳瓊陳  
11 稱：系爭建物1至3樓是由呂葉立妹及呂焯土合建，4樓是呂  
12 焯土獨資等情，固為原告所不爭執（本院卷第82、95頁）。  
13 再查：系爭建物為透天厝型態建物，建物謄本登記上雖僅有  
14 2層，但有加蓋至4樓，目前由被告等人居住使用，僅有2個  
15 位在1樓之出入口（鐵捲門及一般門戶），無電梯，需走1樓  
16 內部樓梯上樓。第1、2（部分）層為住家用，主要建材為土  
17 磚石混合造；第2（部分）、3、4樓未辦理保存登記之建物  
18 部分為住家用，主要建材為土磚石混合造，欲通行至2、3、  
19 4樓皆須經過1樓內部樓梯方能到達，2、3、4樓均無各自對  
20 外之獨立出入口等情，業據兩造陳明在卷（本院卷第78-79  
21 頁、第97-99頁），並有照片、格局示意圖、稅籍資料等在  
22 卷可稽。按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而  
23 未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建  
24 物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或  
25 廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並  
26 常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬  
27 建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建  
28 物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年  
29 度台上字第4號判決要旨參照）。系爭建物登記上雖僅有2  
30 層，但有加蓋至4樓，惟加蓋部分無獨立出入口，均需經由1  
31 樓之2處對外門扇出入，加蓋部分自外觀及功能上均已附合

01 於原有建物為一整體，而按動產因附合而為不動產之重要成  
02 分者，不動產所有人取得動產所有權，民法第811條有明文  
03 規定，故主建物附加之增建物如無獨立出入口，不能為獨立  
04 使用者，應屬主建物之附屬物而為主建物之一部分，可併就  
05 該增建物為執行，而由拍定人取得該增建物之所有權，執行  
06 法院亦應予一併點交（最高法院92年度台抗字第338號裁判  
07 意旨可供參考）。系爭建物增建部分並無獨立之出入口，不  
08 具構造上及使用上之獨立性，增建之部分，已屬原有主建物  
09 之附屬物而為主建物之一部分，自堪認系爭建物所有權範圍  
10 因而擴張包括增建在內（本院99年度訴字第2049號、臺灣高  
11 等法院112年度上易字第895號判決同此意旨可資參照）。可  
12 見系爭不動產增建之部分，已屬原有主建物之附屬物而為主  
13 建物之一部分，從而，原告就系爭建物1至4樓全部包含增建  
14 一併訴請分割，自屬有據。

15 九、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
16 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  
17 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)  
18 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
19 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難  
20 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
21 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
22 人，民法第824條第1項、第2項定有明文。裁判分割共有  
23 物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質  
24 及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂  
25 為適當。另分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法  
26 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體  
27 共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分  
28 割方法之拘束。經查：

29 (一)本院審酌以系爭不動產之建物格局及面積，倘依共有之比例  
30 原物分割予兩造，每人所分得之空間，恐因面積太小而不便  
31 使用，或因浴廁、客廳等具有特定居家功能之部分經分割予

01 他人，而不具有居家正常使用功能；又原物分割後，兩造將  
02 共用該建物一樓前後之出入口，亦造成日後使用上之困難，  
03 有礙於系爭不動產之經濟利用價值，於兩造均非有利，顯非  
04 適當之分割方法。

05 (二)而考量系爭不動產現為被告呂文斌、被告呂黃鳳瓊所居住，  
06 或可採用將系爭不動產全部原物分配予被告，再由被告補償  
07 原告之方案。惟被告呂清文、呂文斌、呂黃鳳瓊已表明資力  
08 不足（本院卷第80-81頁），被告呂聖文則表明主張變價分  
09 割，不願再維持共有關係，可見被告並無給付補償金額給原  
10 告之意願，為免法院裁判分割共有物後，對被告造成非自願  
11 之財產上負擔，亦難認上開方案為適當之分割方案。

12 (三)至本件若採變價分割方式，將系爭不動產予以變賣，以所得  
13 價金分配予兩造，藉由市場行情決定系爭不動產之價值，既  
14 可發揮系爭不動產最高經濟利用價值，並可保持系爭不動產  
15 之完整利用及經濟效用，各共有人亦得藉此充分實現因共有  
16 系爭不動產所得享有之金錢利益，對兩造均屬有利。此外，  
17 將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，如兩造對  
18 系爭不動產另有使用規劃或留有特殊感情，亦得依民法第82  
19 4條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共  
20 有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買  
21 者，以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，  
22 或俟第三人得標買受後，再依上開規定行使優先承買權，買  
23 受系爭不動產，雙方經由拍賣程序取得系爭不動產之機會係  
24 為均等，對兩造而言，實屬公平。準此，本院經斟酌系爭不  
25 動產之型態及使用情形、法令規定限制以及兩造之利益等一  
26 切情狀後，認將兩造共有之系爭不動產予以變價分割，應屬  
27 最妥適之分割方法。

28 十、綜上所述，原告依民法第823條等規定請求將兩造共有之系  
29 爭不動產予以變價分割，為有理由，應予准許。

30 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
31 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

01 十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2  
02 項。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
04 民事第三庭 法 官 游智棋

05 附表：

編號	分割標的	原告應有部分	被告呂清文、呂聖文、呂文斌、呂黃鳳瓊應有部分
1	桃園市○○區○○段000地號土地	1/2	公司共有1/2
2	門牌號碼為桃園市○○區○○路000號（包含1至4樓全部即桃園市○○區○○段000○號建物與增建部分，增建部分係加建於原有建物之上，需利用原有建物之門戶進出，與原有建物已經附合成為一整體，無法分離，且無法獨立利用。）	1/2	公司共有1/2

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
11 書記官 鄭敏如