

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第135號

01
02
03 原 告 陳玉麟
04 訴訟代理人 鍾明達律師
05 被 告 黃玉娟
06 楊玉榮
07 陳玉鳳
08 0000000000000000
09 楊玉隨
10 楊玉惠
11 陳玉秋

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

14 主 文

15 兩造共有如附表一所示土地應予變價分割，所得價金按附表二應
16 有部分比例分配。

17 訴訟費用由兩造依附表二之應有部分比例分擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 被告黃玉娟、楊玉榮及陳玉秋，未於言詞辯論期日到場，核
21 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
22 其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：桃園市○○區○○段000地號土地應有部分10000
25 分之360（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表
26 二所示，系爭土地為桃園市○○段0000○號建物（門牌號
27 碼：桃園市○○區○○路0000巷0號，下稱系爭建物）之坐
28 落基地，而系爭建物現登記所有權人為訴外人翔勝建設有限
29 公司（下稱翔勝公司），系爭土地即為系爭建物坐落基地共
30 有部分（權利範圍10000分之360）。又系爭建物係民國96年
31 3月13日建築完成，依民法物權篇施行法第8條之5第2項規

01 定，民法物權編修正施行前，已登記之區分所有建物與其基
02 地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第79
03 9條第5項規定之限制，故兩造共有之系爭土地可移轉予第三
04 人，本件原告依法得請求分割系爭土地。又系爭土地既無不
05 能分割之情形，共有人間亦無不分割之特約，因兩造共有之
06 系爭土地面積狹小，系爭土地上已坐落系爭建物，以原物分
07 配方式進行分割顯有困難，認為以變賣共有物將價金分配於
08 各共有人為最適當方式，亦符合各共有人間之利益，為此，
09 爰依民法第823條及第824條規定提起本件訴訟等語，並聲
10 明：如主文第1項所示。

11 二、被告則以：

12 (一) 被告楊玉惠、陳玉鳳、楊玉隨部分：系爭建物目前登記所
13 有權人雖為翔勝公司，惟實際所有權應屬原告與被告楊玉
14 榮、陳玉鳳、楊玉隨、楊玉惠、陳玉秋之祖母即陳劉免之
15 遺產，被告楊玉惠已就系爭建物之所有權歸屬對翔勝公司
16 提起不動產返還登記訴訟，現由鈞院以113年度訴字第288
17 號案件審理中，因本件系爭土地分割與系爭建物所有權之
18 認定密切相關，故希望系爭土地可以待系爭建物所有權歸
19 屬確認後再予以分割，且因系爭建物之存在，系爭土地進
20 行變價並無實益等語。並聲明：原告之訴駁回。

21 (二) 被告黃玉娟未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為
22 之聲明及陳述如下：系爭土地為系爭建物坐落基地且為共
23 有土地，如不變價拍賣並無其他處理方法，故同意原告主
24 張之變價分割方案。

25 (三) 被告楊玉榮未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為
26 之聲明及陳述如下：希望一切由法官依法辦理。

27 (四) 被告陳玉秋未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
28 明或陳述。

29 三、本院之判斷：

30 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
31 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限

01 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又專有部分
02 與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離為移轉
03 或設定負擔；民法物權編修正施行前，區分所有建築物之
04 專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不
05 同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負
06 擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制，民法第79
07 9條第5項及民法物權編施行法第8條之5第2項分別定有明
08 文。經查，系爭土地為被繼承人陳劉免(95年12月6日歿)
09 之遺產，於109年12月9日由養子陳定與養女陳圓(90年6
10 月19日歿)之子女即被告陳玉鳳、楊玉隨、楊玉惠、陳玉
11 秋、陳玉麟、楊玉榮代位共同繼承，此有桃園市桃園地政
12 事務所(桃園地政事務所)桃山登跨34840號土地登記申
13 請書在卷可佐(見本院卷第87-131頁)；續於112年7月28
14 日陳定將繼承取得之系爭土地應有部分500分之9以配偶贈
15 與之方式移轉登記予其配偶即被告黃玉娟(見本院卷第63
16 頁)；復依桃園地政事務所112年11月2日桃地所登字第11
17 20014094號函所示，桃園市○○區○○段000地號土地上
18 登記有同段6796建號等27棟建物，系爭土地非屬法定空
19 地，且被繼承人陳劉免並無系爭土地上建物所有權，故系
20 爭土地符合民法物權編施行法第8條之5第2項所定，民法
21 物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬
22 之共有部分及其基地之權利，已分屬同一人所有之情
23 形，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條
24 第5項規定之限制，故系爭土地共有人就系爭土地之應有
25 部分於買賣後可辦理移轉登記予第三人等情，此有桃園地
26 政事務所上開函文可參(見桃司調字卷第109-110頁)。
27 原告主張系爭土地為兩造所共有；兩造就系爭土地未定有
28 不分割契約，亦無不能分割之限制，惟無法達成分割協議
29 等情，業據其提出系爭土地之土地登記謄本、系爭建物登
30 記謄本及系爭土地現況照片等件為證(見桃司調卷第25
31 頁、第45-85頁、第103-107頁)；且為到庭被告楊玉惠、

01 楊玉鳳、楊玉隨所不爭執，堪信為真實。而兩造既就分割
02 方法無法達成協議，則原告依前開規定訴請裁判分割共有
03 物，即屬有據。

04 (二) 按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
05 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
06 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
07 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
08 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
09 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
10 分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共
11 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
12 金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。又
13 分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有
14 自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
15 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
16 等，公平裁量。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，
17 法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使
18 用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就
19 該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係
20 外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度
21 台上字第108號判決意旨參照）。經查，系爭土地為系爭
22 建物之坐落基地，已無法再行開發興建其他地上物或為其
23 他利用情形，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，不僅
24 使土地細分，同時導致系爭建物坐落基地之共有關係更趨
25 複雜化，減損系爭土地之經濟價值，是以原物分割系爭土
26 地應非適當方式。本院認以變價分割系爭土地之方式，由
27 兩造及公眾有意願者共同參與系爭土地競標，在自由市場
28 競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，及兩造
29 獲得拍賣最高價金之金錢補償，實際上對各共有人較有
30 利。參以被告黃玉娟亦同意系爭土地採變價分割；另審酌
31 被告陳玉鳳、楊玉隨、楊玉惠就系爭土地之分割意見，亦

01 僅係稱希望待系爭建物所有權歸屬確定後，土地與建物歸
02 屬同一人再行變價分割等語（見本院卷第207頁），並非
03 反對變價分割；然因系爭建物與其坐落基地即系爭土地，
04 屬民法物權編修正施行前已分屬不同一人所有之情形，並
05 不受民法第799條第5項之限制，故系爭建物所有權之認定
06 並不影響系爭土地之移轉，且縱使系爭建物經認定為陳劉
07 免之遺產，同須面臨由繼承人數人共同繼承成為共有之情
08 況，準此，本院綜合審酌系爭土地現況為系爭建物基地、
09 使用情形、經濟效用、兩造之利益、意願等一切情狀後，
10 認為系爭土地之分割方法，以變賣後價金按兩造應有部分
11 比例分配，較為適當。

12 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
13 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭
14 土地之使用目的、現況、共有人之意願及發揮土地最大經濟
15 效用等一切情狀，認應予變價分割，將變價後所得價金按如
16 附表二所示應有部分比例分配予兩造，爰判決如主文第1項
17 所示。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 六、分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能
21 達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分
22 割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分
23 配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
24 顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因
25 何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理
26 由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法
27 院就如何為適法分割形成積極心證，均為兩造按當時之訴訟
28 程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共
29 有物之請求或採納其分割方案，即命被告負擔全部訴訟費
30 用，顯失公允；本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得
31 相同之利益，故以兩造共有人應有部分比例負擔訴訟費用方

01 不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例爰判決如主文第2項
02 所示。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

05 民事第二庭 法 官 陳俐文

06 正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

10 書記官 藍予伶

11 附表一：

12

編 號	土 地					
	縣 市	鄉鎮市區	段	地 號	面積 (m ²)	權利範圍
1	桃園市	桃園區	新埔段	229	3,456	10000分之360

13 附表：

14

編號	共有人	應有部分比例
1	陳玉麟	1000分之3
2	黃玉娟	500分之9
3	楊玉榮	1000分之3
4	陳玉鳳	1000分之3
5	楊玉隨	1000分之3
6	楊玉惠	1000分之3
7	陳玉秋	1000分之3