

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1687號

原告 陳玉秀

訴訟代理人 何啓熏律師

被告 劉承霖

訴訟代理人 黃銀河律師（已解除委任）

受告知訴訟人

梁文浩

鍾志鴻

國泰人壽保險股份有限公司

上一人

法定代理人 熊明河

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有附表一所示不動產暨如附圖所示之地上三層建物，准予變價分割，所得價金按附表一所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款、第256條分別定有明文。查原告起訴聲明第一項原為：「兩造共有如後（起訴狀）附表所示之土地及建物請准予變價分割，所得價金由兩造各依二分之一比例分配」。嗣於民國115年5月11日以民事更正聲明狀更正訴之聲明第一項為：「兩造共有坐落桃園市○○區○○段0000○0000地號土地暨如桃園市八德地政事務所收件日期文號114年10月8日測法字第009400號土地複丈成果圖所示之地上三層建物，請准

01 予變價分割，所得價金由兩造各依二分之一比例分配。」則
02 原告就訴之聲明第一項所為更正，僅係依桃園市八德地政事
03 務所測繪之土地複丈成果圖（如附圖）特定建物分割面積及
04 範圍，實為補充訴之聲明，使之完足明確，其並未變更訴訟
05 標的，而屬事實上陳述之補充及更正，非訴之變更或追加，
06 核與首揭規定相符，應予准許。

07 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
08 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
09 文；又受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時
10 已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條亦有
11 明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法
12 或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助
13 之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該
14 當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其
15 敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該
16 第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵
17 攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97
18 年度台抗字第414號裁定意旨參照）。另民法第824條之1第2
19 項規定：「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物
20 之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押
21 人或出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已
22 參加共有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參
23 加。」查原告對起訴狀附表所示之土地及建物，於113年6月
24 26日將其應有部分辦理信託登記與委託人鍾志鴻；被告就其
25 應有部分辦理預告登記在案，內容為「預告登記請求權人：
26 劉承霖，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他
27 人，義務人：梁文浩、限制範圍2分之1，111年11月7日登
28 記」之限制處分登記，該預告登記係為防止擅自移轉或設定
29 負擔，並於111年11月7日設定普通抵押權登記與梁文浩（設
30 定權利範圍：2分之1）；又被告前於107年1月4日就上開土
31 地、建物設定最高限額抵押權登記予國泰人壽保險股份有限

公司（設定權利範圍：全部），此有前開不動產土地、建物登記第一類謄本在卷可稽（桃司調卷第15至25頁）。本院依前開民事訴訟法相關規定，將訴訟告知前揭具有法律上利害關係之第三人即鍾志鴻、梁文浩及國泰人壽保險股份有限公司，上開受告知人迄至言詞辯論終結時，均未提出參加書狀或向本院聲明參加訴訟，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有坐落如附表一所示桃園市○○區○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地），及其上同區段736建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000號，下稱系爭建物；系爭土地、系爭建物合稱系爭不動產），應有部分比例如附表一所示各為2分之1；又系爭建物其上有頂樓加蓋、未經保存登記亦無稅籍資料之鐵皮屋頂增建物，且該鐵皮屋頂增建物係由系爭建物之大門出入，別無其他出入口，為附屬建物，亦由兩造所共有，應有部分亦為各2分之1。茲以系爭不動產依物之使用目的無不能分割之情事，亦未訂有不分割期限，然因兩造無法達成分割協議，原告爰依法訴請裁判分割，又系爭建物為透天住宅，僅有1樓之出入口，則原物分割顯有困難，故原告主張將系爭不動產變價分割。依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，提起本訴。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：系爭不動產是祖厝，主張原物分割，由各共有人分配取得各2分之1，不希望變價分割，系爭建物現由伊、配偶及女兒居住，若由伊取得系爭不動產，目前經濟狀況沒有辦法補償原告的應有部分等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）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；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，為適當分配，

01 民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。
02 查原告主張系爭不動產為兩造所共有，兩造就系爭不動產之
03 應有部分比例如附表一所示，業據提出系爭不動產登記第一
04 類謄本為證（桃司調字卷第15至25頁），此部分事實堪信為
05 真。又被告就系爭不動產辦理預告登記之限制處分，且參以
06 原告無調解意願（訴字卷第93頁），堪認兩造確有無法達成
07 分割協議之事實；再系爭不動產無因物之使用目的不能分割
08 之情，兩造亦未訂有不分割期限，則原告依上開規定，訴請
09 裁判分割系爭不動產，核屬有據。

10 (二)次按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請
11 求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人；但各共有
12 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
13 人；2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
14 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
15 賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。
16 共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割
17 共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當分配，不受
18 任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法
19 院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、
20 價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值
21 及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為
22 分割。

23 (三)經查：

24 1.系爭建物坐落於系爭土地，而系爭建物為一、二層加強磚造
25 建物，其上方有鐵皮屋頂增建物，出入口位於1樓等情，另
26 本院於114年11月13日會同兩造及地政人員現場履勘結果，
27 系爭建物三樓為增建物，無獨立出入口，有系爭不動產土地
28 建物登記第一類謄本、系爭建物照片，本院勘驗筆錄、桃園
29 市八德地政事務所繪製之土地複丈成果圖在卷可佐（桃司調
30 字卷第15至27頁，本院卷第117至118頁、第127至149頁、第
31 155頁），此部分事實，堪予認定。

01 2.本院審酌如兩造就系爭不動產均受原物分配，各自分得系爭
02 不動產之一部，則均須利用系爭不動產位於1樓之唯一出入口
03 進出，而須在系爭不動產內劃出在分割後供兩造共同使用
04 之房間、區域、門廳或走道空間等，且就該房間、區域、門
05 廳或走道尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分
06 歸一人單獨所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），
07 方能各自使用、收益分得部分，此舉非但減少系爭建物所得
08 使用空間，且徒增法律關係複雜化，及增加兩造就系爭不動
09 產使用上之不便利性，減損系爭不動產經濟價值，實無從將
10 之以原物分配於各共有人，僅得將原物分配於單一共有人，
11 或採行變價分割。

12 3.被告雖不同意變價分割；然其並表示經濟狀況無法金錢補償
13 原告（本院卷第204頁），原告主張採行變價分割。基此，
14 本院斟酌系爭不動產客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願
15 等一切情狀，茲以被告無法對他共有人為金錢補償，而系爭
16 建物（含3樓增建部分）僅有單一出入口，採行原物分配確
17 顯有困難，認本件採行變價分割方式，方能兼顧各共有人利
18 益，並維護系爭不動產最高經濟價值，原告主張變價分割，
19 應屬允當可採。

20 四、綜上所述，原告請求分割系爭不動產，參酌共有物之性質、
21 經濟效用、當事人之意願、全體共有人之利益及未來之利用
22 等情，本院認兩造共有系爭不動產予以變價分割，所得價金
23 按附表一所示比例分配，較符合共有人之意願、兩造利益、
24 不動產經濟效益，有助於提高不動產之經濟價值及效用，堪
25 認上開分割方案為適當、公允之分割方法，爰就系爭不動產
26 分割方案諭知如主文第一項所示。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 六、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
30 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
31 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造按附表二所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

民事第四庭 法 官 朱曉群

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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 115 年 8 月 31 日

書記官 李思儀

附圖：桃園市八德地政事務所收件日期文號114年10月8日測法字第009400號土地複丈成果圖（複丈日期114年11月13日）。

附表一：

編號	不動產標示	應有部分比例
1	桃園市○○區○○段0000○0000地號土地	原告：2分之1 被告：2分之1
2	桃園市○○區○○段000○號建物 （門牌號碼：桃園市○○區○○路000號）	

附表二：

共有人	訴訟費用負擔比例
原告	2分之1
被告	2分之1