

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第19號

上訴人 黃順明
訴訟代理人 陳明正律師
複代理人 陳昱維律師
被上訴人 黃瑞強
訴訟代理人 劉楷律師
黃智靖律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國108年11月29日本院桃園簡易庭106年度桃簡字第1020號第一審判決提起上訴，本院於109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號），應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分」欄比例分配之。

第一、二審訴訟費用，由兩造依附表「應有部分」欄比例負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造為坐落桃園市○○區○○段○○○○○段○○000地號土地上之同段629建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號，下稱系爭建物）之共有人（應有部分比例如附表「應有部分」欄所示），又兩造間就系爭建物並無不得分割之約定，依使用目的亦無不能分割之情形，惟兩造無法協議分割，參諸系爭建物坐落於法政段664、664-1、664-2、664-3地號土地，其中法政段664地號土地為被上訴人所有，法政段664-2地號為上訴人所有，而鄰近原審判決附圖一藍色範圍之房屋即門牌號碼中山路458號、460號，及其坐落之土地即法政段665、666地號土地，為被上訴人及訴外人黃順德、黃瑞山、黃瑞祺所有，且黃順德為被上訴人、黃瑞山、黃瑞祺之父親，均有共識將中山路458號、460號建物與系爭建物部分拆除後為統一利用，原審判決附圖一藍色範圍由上訴人取得，將使門牌號碼中山路458

01 、460 號房屋及其坐落土地即法政段 665 、666 地號土地得
02 以為最大化之利用。爰依民法第 823 條第 1 項前段之規定，
03 求為命系爭建物如原審判決附圖一所示之藍色範圍一、二層
04 分歸被上訴人所有，黃色範圍一、二層及粉色範圍一層分歸
05 上訴人所有（下稱甲案）。

06 二、上訴人則以：系爭建物並無任何建築執照及使用執照之資料
07 ，不得任意分割而變更系爭建物之使用空間，若將系爭建物
08 以甲案分割，上訴人所得系爭建物之寬度最寬部分僅為 181
09 公分，最窄部分僅有 46 公分，勢將變更系爭建物原有使用目
10 的及方式，自無法予以分割，又系爭建物並無已有定著可為
11 分隔之樓地板或牆壁，主管機關無法依照系爭建物現有狀況
12 進行地籍測量並辦理分割，且系爭建物未辦理保存登記，如
13 進行分割則應先命兩造辦理登記，足見系爭建物有依法令及
14 使用目的狀況而無法予以分割之情狀。倘認系爭建物可以分
15 割，應依原審判決附圖二所示，藍色範圍一、二層及粉色範
16 圍分歸被上訴人所有，黃色範圍一、二層分歸上訴人所有（
17 下稱乙案），或採變價分割等語置辯。

18 三、原審判決系爭建物應予分割如甲案。上訴人不服提起上訴，
19 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人在第一審
20 之訴駁回。(三)備位聲明：系爭建物應予分割如乙案。(四)次備
21 位聲明：系爭建物應予變價分割，所得價金由兩造按應有部
22 分比例分配。

23 四、被上訴人主張系爭建物為兩造共有，無不能分割情形及約定
24 ，請求予以分割；上訴人則以前詞置辯。則本件兩造之爭點
25 為：(一)系爭建物有無不能分割情事？(二)系爭建物應如何分割
26 ？茲分論如下：

27 (一)系爭建物有無不能分割情事？

28 1. 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。是以，共有物依其使
31 用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人

自得隨時請求分割（最高法院84年度台上字第865號判決意旨參照）。又所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院50年台上字第970號判例意旨參照）。例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是（最高法院85年度台上字第966號、97年度台上字第1593號判決意旨參照）。系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表所示，有建築改良物所有權狀、建物登記第一類謄本等影本在卷可稽（見原審卷第7、9、21頁），另依桃園市政府建築管理處106年11月15日桃建照字第1060062825號函謂：「有關建築物所有權之分割及分割法令函釋上有何限制，本處似無相關法令及函釋……」（見原審卷第51頁），及桃園市桃園地政事所109年6月19日桃地所測字第1090008177號函謂：「……按地籍測量實施規則第288條規定：『……申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌碼證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理』，即表示應填具申請書檢同分割位置圖說、戶政事務所編列門牌號證明及建物權利證明文件為之……，惟經法院判決確定分割或依法與法院確定判決有同一效力者，則需檢附其相關法院判決書或同一效力之證明文件辦理建物分割」（見本院卷第119頁），可知系爭建物並無因法令不能分割情事。系爭建物既無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不為分割之約定，惟兩造無法達成協議分割，則被上訴人訴請裁判分割系爭建物，即屬有據。

2. 上訴人雖執系爭建物無任何建築執照及使用執照之資料，不得任意分割而變更系爭建物之使用空間，又系爭建物並無已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，主管機關無法依照系爭建物現有狀況進行地籍測量並辦理分割，且系爭建物未辦理保存登記，如進行分割則應先命兩造辦理登記為由，抗辯系爭建物有依法令及使用目的狀況而無法予以分割之情狀云云。惟查，系爭建物縱無建築執照或使用執照，亦非不能分割之

法定事由，且系爭建物早於60年10月26日辦理第一次登記，有系爭建物登記第一類謄本在卷可佐（見原審卷第21頁），亦非未辦理保存登記之建物，分割後並無登記上之困難，而地籍測量實施規則第228條固規定：「已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可分隔之樓地板或牆，且法令並無禁止分割者為限。……」，惟上開規定係指申請辦理建物分割登記時，分割處應有定著可分隔之樓地板或牆，始得確定分割界址，並非謂建物應先存在可分隔之樓地板或牆，始得裁判分割。至於系爭建物分割方法是否符合建築法規及是否能發揮經濟上之利用價值，係屬如何分割之問題，與系爭建物有無不能分割之情事，非屬一事。上訴人此部分抗辯，不足憑採。

(二)系爭建物應如何分割？

1.按共有物之分割方法不能協議者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。但共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難者，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第824條第2項定有明文。復按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。

2.經查，系爭建物坐落於被上訴人所有之法政段664、664-1地號土地上（即原審判決附圖一藍色範圍部分）及上訴人所有之同段664-2地號、664-3地號土地上（即原審判決附圖一黃色及粉色範圍部分），而鄰近原審判決附圖一藍色範圍之房屋即門牌號碼中山路458號（即法政段1194建號）、中

山路460號（即法政段1195建號），及其坐落之土地即法政段665地號、666地號、地號土地，為被上訴人及訴外人即被上訴人之父黃順德、被上訴人之兄弟黃瑞山、黃瑞祺及訴外人黃美惠所有，有建物所有權狀、土地所有權狀、土地登記第一類謄本及土地建物查詢資料在卷可參（見原審卷第101-112、150-153、155-156頁，本院卷第115-117、120-121頁），鄰近原審判決附圖一黃色及粉色範圍之房屋即門牌號碼中山路452號（即法政段600建號）及其坐落之同段662地號、662-1地號土地，均為上訴人所有（應有部分：全部），門牌號碼中山路454號（即法政段628建號），及其坐落之土地即法政段663、663-1地號土地，所有權人分係上訴人及利雅企業有限公司（代表人何惠玲為上訴人之配偶），權利範圍各2分之1等情，亦有建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務、戶籍謄本及土地建物查詢資料在卷可按（見原審卷第207-218、158、159頁，本院卷第113-114、118-119、123-124頁）。依被上訴人主張之甲案，將原審判決附圖一藍色範圍一、二層分歸被上訴人所有，將原審判決附圖一黃色一、二層範圍及粉色一層範圍分歸上訴人所有，固可使坐落土地所有權、房屋所有權、使用收益權歸屬同一人，促進系爭建物及其坐落之土地一併利用，且得以被上訴人所主張方式與門牌號碼中山路門458、460號建物，及其坐落土地即法政段665地號、666地號土地一併利用，然上訴人就其取得部分，得否與中山路454號建物及其坐落土地一併利用，尚須得利雅企業有限公司之同意，難認上訴人依甲案分割後，必能取得與相鄰建物及土地合併利用之權益，且甲案中上訴人所分得之部分，其建物寬度最寬處不足2公尺，分割後若興建分戶牆，勢必更為狹窄，難供一般住家或商業使用，而無法發揮經濟上之利用價值。是被上訴人所提甲案，將使上訴人就其分得部分難以利用，並非公平妥適之分割方法。

01 3.另審酌上訴人主張之乙案，係將原審判決附圖二所示黃色範
02 圍一、二層分歸上訴人，原審判決附圖二藍色範圍一、二層
03 及粉色範圍分歸被上訴人，即將系爭建物靠近縣府路部分由
04 被上訴人取得，然系爭建物後方並非與縣府路直接相鄰，尚
05 須通過他人土地，徒增被上訴人通行之不便，且分割後將使
06 兩造分得部分跨越各自所有之土地，造成建物所有權及其坐
07 落土地所有權、使用收益權歸屬非屬同一人，徒增兩造未來
08 利用土地之困難，破壞建物與土地之利用關係最大化。是上
09 訴人主張之乙案，亦非公平妥適之分割方法。

10 4.準此，不論採原物分割之甲案或乙案，分割後各共有人就其
11 所分得部分，均有無法發揮其經濟價值之情形，是以系爭建
12 物現況，無法形成可以公平滿足各共有人權利之原物分割方
13 案，以原物分配顯有困難。審酌系爭建物目前並非供兩造居
14 住使用，未採原物分配方式分割，尚不影響兩造居住安寧，
15 而變價分割係透過市場自由競爭之方式，有機會使系爭建物
16 市場價值極大化，將價金按如附表「應有部分」欄比例分配
17 予兩造，對各共有人間亦屬公平，兩造尚可參與買受，或於
18 拍定後行使優先承買權（民法第824條第7項參照），是變
19 賣系爭建物，以價金分配於各共有人，應較原物分配，更能
20 符合系爭建物之性質、價值、經濟效用及公平原則，應採變
21 價分割，較為妥適。

22 五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項前段規定，請求就
23 兩造共有之系爭建物裁判分割，於法並無不合，本院審酌系
24 爭建物之使用現狀、兩造所提方案、各共有人之意願並兼顧
25 兩造利益，認以將系爭建物變賣分割，所得價金則按兩造如
26 附表所示「應有部分」欄比例分配之分割方法，較為可採。
27 原判決所採分割方法，尚有未洽。上訴意指指摘原判決不當
28 ，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

29 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 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

。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表所示「應有部分」欄比例分擔，始為公平，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 魏 于 傑
法 官 紀 榮 泰
法 官 郭 俊 德

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 109 年 11 月 18 日
書 記 官 蕭 尹 吟

附表

共 有 人	應 有 部 分
黃 瑞 強	63/100
黃 順 明	37/100