臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壢簡字第645號

原　　告　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　　告　田古昭靜

000000000000000000

　　田政育

　　田吉隆

　　田佩茹

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金依附表二應有部分比例欄所示之比例分配於各共有人。

二、訴訟費用新臺幣（下同）3,640元，由兩造依附表二訴訟費用負擔欄所示之金額負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張

兩造共有如附表一所示之土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭建物）暨增建部分（以下與系爭土地及系爭建物合稱系爭不動產），且系爭不動產並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，然兩造始終無法達成協議分割。又系爭不動產依法律規定無法原物分割，共有人若要終止共有關係，僅能尋求法院以變價分割之方式，使系爭不動產所有權合歸為一人所有。爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第

2款前段之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原告主張系爭不動產為兩造共有，其等應有部分如附表二所示，且兩造就系爭不動產並未訂有不分割之契約，系爭不動產無法協議分割等事實，業據原告提出系爭土地、系爭建物之登記謄本及本院108年度司執字第97024號不動產權利移轉證書等件為證（見本院卷第6至11頁）。而被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項視同自認。是本院依上開調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

四、得心證之理由

（一）原告得訴請分割系爭不動產

1.按民法第823條第1項規定：「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。」

2.查系爭不動產之所有權為兩造所共有，其等之應有部分如附表二所示，兩造間就系爭不動產並無不得分割之約定，惟兩造無法協定分割方法等情，均如前述。且系爭不動產均無法定或經主管機關以合法命令限制不能分割之情事，亦無依其使用目的不能分割之情形。是依前揭規定，本件原告基於系爭不動產共有人之法律地位，請求本院准為系爭不動產之分割，於法有據。

（二）系爭不動產應變價分割

1.按民法第824條第1項、第2項第2款本文規定：「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，以原物分配於各共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於

各共有人。」又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，本件分割標的包含建物及其基地，倘依兩造應有部分之比例原物分配，顯然無從使用收益，且徒增法律關係之複雜化而難以實現系爭不動產經濟上之利用價值。故認原告所主張變價分割方式，更能發揮經濟效益。且被告倘仍欲維持就系爭不動產之共有狀態，亦可於拍賣後行使優先承買權購買系爭不動產，並以各自應有部分抵繳買賣價金，是變價分割應未過度影響被告之權利。

3.從而，本院審酌前揭一切情事，認依系爭不動產面積、性質及分割後之經濟效用，系爭不動產尚不適宜採取原物分配，原告主張變賣系爭不動產之所有權，而以價金分配予附表二所示各共有人之分割方式，應屬可採。

五、綜上所述，本院審酌兩造共有系爭不動產之利用現況及兩造之經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭不動產以變價方式分割，並以兩造應有部分比例分配價金，最能謀得各共有人間就系爭不動產之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰諭知分割方法如主文第1項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭不動產既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均因系爭不動產之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　111　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　巫嘉芸

附表一

土地部分		
地號	面積（平方公尺）	權利範圍
桃園市○鎮區○○段000號	60.73	如附表二應有部分欄所示

建物部分					
編號	建號	基地座落	建物門牌	建物面積（平方公尺） 樓層面積	權利範圍
1	桃園市○鎮區○○段000號	桃園市○鎮區○○段000地號土地	桃園市○鎮區○○路○○○段000巷00弄00號	一層：37.50 二層：39.75 合計：77.25	如附表二應有部分欄所示
2	未辦建物所有權第一次登記	桃園市○鎮區○○段000地號土地	桃園市○鎮區○○路○○○段000巷00弄00號增建部分	一層：21.00 二層：12.25 合計：33.25	如附表二應有部分欄所示

附表二

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔
1	原告金鑰投資有限公司	10分之1	364元
2	被告田古朝靜	10分之6	2,184元
3	被告田政育	10分之1	364元
4	被告田吉隆	10分之1	364元
5	被告田佩茹	10分之1	364元