

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第1599號

原告 黃建慧
被告 邱益賢

邱奕信

邱益藤

邱麗娟

黃秋皓

黃昱瑋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金各依附表二應有部分欄所示之比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造各依附表二應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告黃建慧訴請分割兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產），核屬因不動產分割涉訟且位於本院轄區，揆諸上開規定，本院自有管轄權，先予敘明。

二、本件除被告邱義藤外，其餘被告經合法通知，而均未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體部分

01 一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，各自應有部分詳如附
02 表二之應有部分欄所示，其中附表一編號1所示建物為公
03 寓，目前無人居住在內屬空屋，僅有一出入口，而兩造關係
04 複雜，難以共處一室，且該建物現實上難以為物理性分割，
05 採原物分割方案顯有困難。而系爭不動產並未訂定不分割之
06 協議，亦無不能分割之情形，然兩造始終無法達成協議分
07 割，故請求法院判決變價分割，將所得價金按附表二應有部
08 分欄所示比例分配於各共有人。爰依民法第823條第1項前
09 段、第824條第2項第2款前段之規定，提起本件訴訟等語。
10 並聲明：如主文第1項所示。

11 二、被告則以：

12 (一)被告邱益藤：我沒有意見，請法院依法判決等語。

13 (二)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳
14 述。

15 三、本院得心證之理由

16 (一)原告得訴請分割系爭不動產

17 1.按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定
18 外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或
19 契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

20 2.查系爭不動產之所有權為兩造所共有，其等共有權利範圍及
21 各別應有部分比例如附表一權利範圍欄、附表二應有部分比
22 例欄所示，兩造間就系爭不動產並無不得分割之約定，惟兩
23 造無法協定分割方法等情，均如前述。且系爭不動產均無法
24 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
25 使用目的不能分割之情形。是依前揭規定，本件原告基於系
26 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
27 割，於法有據。

28 (二)系爭不動產應變價分割

29 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
30 割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，
31 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

01 得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人；原物分配
02 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。」又
03 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
04 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
05 用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。

06 2.經查，原告主張變價分割，到庭之被告邱益藤表示對原告請
07 求無意見，其餘被告則並未到庭或以書狀表示意見。是依前
08 揭條文意旨，兩造既就系爭不動產無法協議分割方法，本院
09 自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。而附表一
10 編號1、2所示建物係坐落於附表一編號4所示土地上之獨棟
11 建物，性質上難以分割為一部獨立使用。又如附表一編號3
12 所示土地面積僅163平方公尺，如依兩造應有部分之比例原
13 物分配，勢將導致土地過度細分之情形，而使共有人依其應
14 有部分所分得之土地面積過小，使用價值勢必大為降低，致
15 使該土地之經濟效益無法充分發揮。從而，本院審酌前揭一
16 切情事，認依共有人之意願、系爭不動產之性質，認系爭不
17 動產應以變價分割為適當。則原告主張變賣系爭不動產之所
18 有權，而以價金分配予附表二所示各共有人之分割方式，應
19 屬可採。

20 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
21 之經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭不
22 動產以如主文第1項所示之方式分割，最能謀得各共有人間
23 就系爭不動產之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰
24 諭知分割方法如主文第1項所示。

25 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
26 似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法
27 院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第
28 80條之1定有明文。查分割共有物事件乃具有非訟事件性
29 質，系爭不動產既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起
30 訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院
31 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，爰依判決如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
中壢簡易庭 法 官 林 莆 晉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十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 113 年 2 月 16 日
書記官 陳香菱

附表一

編號	項目	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00巷0號5樓）	10分之1
2	桃園市○○區○段000○號建物（上開建物之雨遮公設）	10分之1
3	桃園市○○區○○段000000地號土地	850分之25
4	桃園市○○區○○段000000地號土地	50000分之5225

附表二

編號	共有人	應有部分
1	黃建慧	25分之1
2	邱益賢	5分之1
3	邱奕信	5分之1
4	邱益藤	5分之1
5	邱麗娟	5分之1

(續上頁)

01

6	黃秋皓	25分之2
7	黃昱瑋	25分之2