

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1453號

原告 僕人投資開發有限公司

法定代理人 張芳瑜

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 侯銘欽律師

林勵律師

被告 張月英

張明宗

張美玲

張麗華

張麗珠

巨雄有限公司

上一人

法定代理人 方明寬

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國112年11月15日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由
兩造依附表二「變賣價金分配比例」欄所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比
例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。原告原起訴請求：（一）請准兩造共有坐落於桃園市○○區○○段000地號土地如附表一之面積、權利範圍、所有權人之土地准予分割，分割方式請准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。（二）請准兩造共有門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號之房屋如附表三之所有人、權利範圍之建物准予分割，分割方式請准予變價分割，所得價金由兩造依附表四所示應有部分比例分配。惟其嗣後聲明變更如下聲明所示（見本院卷一第365、366頁），核其聲明僅係更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，要無不合。

二、被告張月英、張明宗、張美玲、張麗華、張麗珠經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地及建物（下稱系爭房地），原告及被告巨雄有限公司之應有部分各為12分之1，其餘被告之應有部分各為6分之1，系爭房地無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟兩造未能達成分割共識，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求裁判分割系爭房地，又系爭土地面積非鉅，若採原物分割，將造成各共有人分得之土地面積過小，無法發揮經濟上之利用價值，應以變價分割為宜等語。並聲明：兩造共有之系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

二、被告則以：

（一）張美玲：同意原告主張等語。

01 (二) 巨雄有限公司：同意原告主張等語。

02 (三) 被告張月英、張明宗、張麗華、張麗珠均未於言詞辯論期
03 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一) 按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的
06 不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第
07 823條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分
08 割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分
09 割（最高法院19年上字第1853號判例意旨參照）。查，原
10 告主張如附表一所示系爭房地為兩造所共有，應有部分如
11 附表二所示，兩造就系爭房地並無不為分割之約定等情，
12 業據其提出土地登記謄本為證，為被告張美玲、巨雄有限
13 公司所不爭執，且其餘被告對於原告主張之事實，已於相
14 當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提
15 出準備書狀爭執，經本院斟酌調查證據之結果並綜合全辯
16 論意旨，認原告上開主張，堪認屬實。從而，原告依民法
17 第823條第1項之規定，訴請裁判分割系爭房地，即屬正
18 當，應予准許。

19 (二) 再按共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難
20 時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分
21 配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；
22 又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
23 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟
24 原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字
25 第1607號裁判要旨可資參照）。兩造既就系爭土地、建物
26 無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決
27 定適當之分割方法。經查：審酌原告當初是向本院執行處
28 拍賣取得系爭房地之應有部分12分之1，其提出變價分割
29 方案，始能夠使系爭房地之使用達到最大功效。而分割共
30 有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進土
31 地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價值、

01 前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭土
02 地、建物之利用情形、對系爭土地、建物在感情上或生活
03 上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各
04 項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨
05 取得系爭土地、建物所有權，佐以系爭土地、建物經由市
06 場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市場行情之
07 價格予以變賣後，由各共有人按其應有部分比例分配取得
08 變賣後之價金，顯更能維護系爭土地、建物合理利用之經
09 濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥適、合理、公
10 平之分割方案。

11 (三)從而，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房
12 地，為有理由，應予准許。

13 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
14 請求分割系爭土地，為有理由，而系爭土地之分割方式，應
15 以變價分割為恰，並將所得價金由兩造按附表二「變賣價金
16 分配比例」欄所示之比例分配取得，爰判決如主文第1項所
17 示。

18 五、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提
19 起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不
20 然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費
21 用應由共有人依其原應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭
22 知本件訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

23 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
24 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第78條。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日

27 民事第四庭 審判長法官 徐培元

28 法官 陳容蓉

29 法官 陳昭仁

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 112 年 12 月 8 日

書記官 李思儀

附表一：

編號	不動產種類	地號/建號	面積 (平方公尺)
1	土地	桃園市○○區○○段000地號	163
2	建物	門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號未辦保存登記建物即3593建號。	一層：172.42 二層：129.98 陽臺：4.85

附表二：

編號	共有人	變賣價金分配比例	訴訟費用負擔比例
1	張月英	6分之1	6分之1
2	張明宗	6分之1	6分之1
3	張美玲	6分之1	6分之1
4	張麗華	6分之1	6分之1
5	張麗珠	6分之1	6分之1
6	巨雄有限公司	12分之1	12分之1
7	僕人投資開發有限公司	12分之1	12分之1