臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第903號

原　　告　石鈺投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴陳梅鳳

訴訟代理人　賴冠傑

被　　告　曾月琴　　住○○市○○區○○路000巷0弄00號0樓

謝秋雲

朱麗華

李金雄

高蔣桂花

000000000000000000

財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　張珈嫚

被　　告　徐雨利

蔡林駿

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段00000地號土地應予變賣，所得價金由兩造依附表「所有權應有部分比例」欄所示比例分配。訴訟費用由兩造按附表「所有權應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告曾月琴、謝秋雲、朱麗華、李金雄、高蔣桂花、蔡林駿均經合法通知，其中被告李金雄無正當理由未於最後言詞辯論期日到場；其餘被告則無正當理由均未於言詞辯論期

日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，此部分爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，此先敘明。

二、原告主張：兩造為坐落桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，所有權應有部分各如附表所示。兩造就系爭土地並無不分割之協議，系爭土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就分割方式又未能達成協議，系爭土地復無依法不得分割之情事，伊自得請求判決將系爭土地為分割。而系爭土地面積狹小且共有人眾多，原物分割顯有困難，自應以變價分割為當。為此，爰依民法共有物分割之規定，提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：如主文所示。

三、被告李金雄雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其以前到場所為之陳述則為：同意原告方案等語。

四、被告財政部國有財產署則陳述以：同意原告請求等語。

五、被告徐雨利係陳述以：同意原告請求，伊想將其應有部分賣給原告等語。

六、被告曾月琴、謝秋雲、朱麗華、高蔣桂花、蔡林駿均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

七、經查，原告所主張兩造為系爭土地之共有人，所有權應有部分比例如附表所示。兩造就系爭土地並無不分割之協議，系爭土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就分割方式又未能達成協議等事實，業據提出系爭土地之土地登記第三類謄本1份、照片4張、地籍圖謄本、土地使用分區查詢結果各1紙附卷可稽（見本院110年度壢司調字第7號卷第6至14頁），並經本院依職權調取系爭土地之登記謄本查核無誤，有桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政）110年8月11日中地登字第1100012561號函附之謄本在卷可參（見本院卷第131至138頁），復為被告李金雄、財政部國有財產署及徐雨利所不爭執。其餘被告則均未於言詞辯論期日到場爭執，亦均未提出書狀作何聲明或陳述以供本院斟酌，則本院依上開調查證據之結果，認原告所主張之前述事實，已堪信為真

實。

八、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割物，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，命為下列之分配：⑴以原物分配於各共有人。但各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。⑵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；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823條、第824條第1項、第2項定有明文。本件兩造共有之系爭土地，既無因物之使用目的不能分割之情形，復無不為分割之約定，且兩造又未能協議決定分割方法，揆諸上揭法律規定，原告自得請求裁判分割。

九、再按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號民事判例意旨可供參考）。本院審酌系爭土地坐落桃園市中壢區吉長街，左右及馬路對向均有建物，吉長街寬約4至5米，附近均為住宅，日常採買可至數百公尺外之龍岡路，附近另有健行科大，生活機能普通。系爭土地上則有停放汽車1輛、廢棄輪胎、雜物及小棵雜樹，目前為空地等事實，業經本院依職權會同中壢地政測量人員履勘現場查核無誤，有勘驗筆錄及現場照片5張、中壢地政110年10月1日中地測字第1100015722號函在卷可參（見本院卷第141至143、149至157、159頁）；並參之系爭土地面積僅117平方公尺，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，各共有人所能分得之面積極為零碎，將遠小於法規所定之建築用地及住宅區建築基地面積，而難以發揮系爭土地經濟上之最大利用價值。此除有礙經濟效用外，亦有損系爭土地之完整性，各共有人分得之土地價值復難於同一，實有不易規劃及公平使用之情，足認將系爭

房地以原物分配，顯有困難。再衡以系爭土地位處學區附近，生活機能尚可，堪認具有一定之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標購買，亦可使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬有利。本院另參諸系爭土地之價值及現今社會經濟狀況、系爭土地各共有人即兩造之利害關係、使用情形、共有物之性質、經濟效用、公平經濟原則等情事，認本件分割方法以變賣系爭土地，再將賣得價金依兩造之所有權應有部分比例分配，較符合兩造之最佳利益。

十、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項所規定之法律關係，請求以變賣系爭土地後依兩造之所有權應有部分比例分配價金之方法，判決分割系爭土地，為有理由，應予准許。

十一、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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78條、第80條之1定有明文。本件固為原告勝訴之判決，惟本件既屬共有物分割之事件，兩造於訴訟上之所為，又未徒增不必要之費用，且判決結果對兩造之權利亦各屬有利，是由被告負擔全部訴訟費用者，顯失公平，本院酌量此情形，認本件訴訟費用應由兩造各依其就系爭土地所有權應有部分之比例分擔，始為公允。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　7　　日

民事第二庭　　法　官　張震武

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　2　　月　　7　　日

書記官　陳簠濤

附表：

編號	共有人	所有權應有部分比例 （即訴訟費用比例分擔）
1	石鈺投資 有限公司	15/122
2	曾月琴	65/504
3	謝秋雲	45/168
4	朱麗華	15/112
5	李金雄	657/11700
6	高蔣桂花	8555/117000
7	財政部 國有財產署	55/819
8	徐雨利	26/252
9	蔡林駿	18/504