

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第279號

原告 何彩瑜
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 潘俊良
潘金蓮
潘秋支

潘美秀

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年2月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及建物，應予變價分割，所得價金，由兩造按附表二所示應有部分比例分配之。
訴訟費用由兩造依附表二應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經本院合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊經本院108年度司執字第106757號強制執行事件之強制執行程序得標買受如附表一所示之土地與建物（下合稱系爭不動產）之應有部分，與被告共有系爭不動產，應有部分比例如附表二所示。兩造間並無不分割協議，亦無分管契約，惟就系爭不動產如何分割，無法達成共識。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭不動產應予變價分割，所得價金依附表二所示比例分配於各共有人。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

01 述。

02 三、原告主張其與被告共有系爭不動產，應有部分如附表二所示
03 乙節，有系爭不動產土地及建物登記謄本、本院108年度司
04 執字第106757號不動產權利移轉證書為證（本院111年度壠
05 司調字第186號卷〈下稱壠司調卷〉第12-17頁），被告對於
06 原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，而於言
07 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，可認原告上開
08 主張屬實。

09 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
12 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
13 求，命為下列之分配：二、原物分配顯有困難時，得變賣共
14 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
15 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823
16 條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。又法院裁判分
17 割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共
18 有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效
19 用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決意旨參照）。

20 經查：

21 (一)依系爭土地及建物登記謄本所示，系爭土地之使用分區為鄉
22 村區，使用地類別為乙種建築用地，而系爭建物登記主要用
23 途為住商用（壠司調卷第12、14頁），並無因物之使用目的
24 不能分割之情形。又兩造間復無不分割之約定，且兩造迄本
25 院言詞辯論終結前，對於系爭不動產之分割方式仍未能達成
26 一致之協議，足認兩造對於系爭不動產之分割方法不能協議
27 決定，則原告依上開規定訴請裁判分割系爭不動產，自無不
28 合，應予准許。

29 (二)本件兩造共有之系爭土地，面積為66.25 平方公尺，系爭土
30 地為系爭建物之基地（詳土地、建物登記謄本）；且系爭建
31 物為加強磚造2層樓房，第1、2層建築面積分別為44.08平方

公尺、48.18平方公尺，騎樓為8.20平方公尺，合計總面積100.46平方公尺，另有未辦保存登記之增建部分，第1至3層增建面積分別為12.10平方公尺、18.25平方公尺、41.62平方公尺，是系爭土地及建物具有構造及使用上之一體性，建物不能離基地而獨立存在；又共有人有5人，如採原物分割，每人分得之面積甚小，且該屋僅有1樓前、後門之出入口，有系爭不動產照片在卷可參（壢司調卷第18頁、本院卷第129、171頁），勢必難以滿足分割後各別住戶之使用，而無法分割區分為數部分，足見系爭不動產實無法為原物分割。參以變價分割方式，可使日後房屋及土地同歸一人所有而為完整之利用，是本院斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形，認為系爭不動產之分割，以變價後價金按如主文所示兩造應有部分比例分配為適當。

(三)系爭不動產既無不能分割之情形，又無不分割之約定，而共有人未能達成分割之協議，從而，原告依民法第823條第1項本文、第824條第2項第2款之規定，訴請就共有人共有之系爭不動產予以變賣後，將所得價金依如主文所示之應有部分比例分配，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求變價分割如附表一所示系爭不動產，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。

六、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭不動產之應有部分比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 2 月 29 日

民事第一庭 法官 李麗珍

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 113 年 3 月 5 日

書記官 張凱銘

附表一：

土地坐落				面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	全部
桃園市	龍潭區	永興段	1173	66.25	

編號	建號	基地座落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（m ² ）		權利 範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主要建 築材料及用途	
1	990	桃園市○○區 ○○段0000地 號	住商用 加強磚造 2層	一層：44.08 二層：48.18 騎樓：8.20 合計：100.46		全部
		桃園市○○區 ○○路000巷00 號				
	備註					
2		桃園市○○區 ○○段0000地 號	3層樓房	一層：12.10 二層：18.25 三層：41.62 合計：71.97		全部
		桃園市○○區 ○○路000巷00 號				
	備註	未辦建物所有權第一次登記				

附表二：

編號	共有人	應有部分暨訴訟費用負擔比例
1	何彩瑜	6分之2
2	潘俊良	6分之1
3	潘金蓮	6分之1

(續上頁)

01

4	潘秋支	6分之1
5	潘美秀	6分之1