

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1395號

原告 楊俊廉
被告 董文章
劉德馨
劉季涵

陳雲珠

受告知人 李秀紅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月12日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示不動產應予分割，分割方法如附圖及附表二所示。
- 二、被告劉德馨、劉季涵、陳雲珠應分別補償原告如附表三「應付補償金額」欄所示之金額。
- 三、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分比例暨訴訟費用分攤比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

- 一、本件被告劉德馨、劉季涵、陳雲珠均經合法通知，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條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張略以：兩造為如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）之共有人，所有權應有部分各如附表一所示。兩造就系爭不動產並無不分割之協議，系爭不動產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，系爭不動產復無依法不得分割之情事，是原告自得訴請判決分割系爭不動產。又如附表一編號1、2所示土地（下逕以地

01 號稱之，合稱系爭土地）形狀狹窄，倘為原物分割，共有人
02 分得之土地將成為畸零地而無從利用；如附表一編號3所示
03 建物（下稱系爭建物）則為未辦保存登記建物，長期無人居
04 住且年久失修，顯有原物分割困難之情事，爰依民法共有物
05 分割之規定，請求變價分割系爭不動產等語。並聲明：兩造
06 共有之系爭不動產准予變價分割，所得價金由兩造按應有部
07 分比例分配之。

08 三、被告部分：

09 (一)被告董文章略稱：系爭土地原為董文章及訴外人劉世祿二人
10 共有（應有部分各1/2），並成立分管契約，劉世祿於其分
11 管之位置興建系爭建物，董文章則使用另外1/2之土地作為
12 停車場使用，嗣因劉世祿死亡，其不動產應有部分由其繼承
13 人即被告劉德馨、劉季涵、陳雲珠及訴外人劉德威繼承，並
14 輾轉經過拍賣程序，方演變為現今之共有情形，故系爭土地
15 應以桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政）收件日期112
16 年12月6日、文號中地法土字第46400號之複丈成果圖（下稱
17 附圖，卷內附本院卷第303頁）所示方法為原物分割。

18 (二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳
19 述。

20 四、按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
21 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
22 條第1項定有明文。查兩造為系爭不動產之共有人，所有權
23 應有部分比例如附表一所示，系爭土地使用分區分別為住宅
24 區及道路用地，兩造就系爭不動產並無不分割之協議，系爭
25 不動產亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就分
26 割方式又未能達成協議，系爭不動產復無依法不得分割等事
27 實，業據提出系爭建物房屋稅籍證明書、系爭土地之土地登
28 記第一類謄本、桃園市政府都市計畫土地使用分區證明書、
29 地籍圖謄本等附卷可參（見本院中壢簡易庭112年度壢司簡
30 調字第337號卷第16-18、40-43、49-50頁，下稱壢簡卷），
31 並經本院依職權調取系爭土地登記謄本及系爭建物房屋稅籍

01 證明書查核無誤，且為董文章所不爭執。其餘被告則未於言
02 詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本
03 院斟酌，是本院依上開調查證據之結果，認原告所主張之前
04 述事實，堪信為真。

05 五、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
06 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
07 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

08 (一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
09 困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如
10 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
11 金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
12 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1
13 項、第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。復按裁判分
14 割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌
15 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之
16 利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當
17 事人聲明、主張或分管約定之拘束（參最高法院93年度台上
18 字第1797號判決意旨）。是法院裁判分割共有物，應斟酌共
19 有人之應有部分比例、各共有人意願、土地價值、現有使用
20 狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能
21 否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素
22 為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。經查，系爭土
23 地上除磚造之系爭建物外，其餘部分為水泥地，有照片數張
24 可參（壙簡卷第52-54頁、本院卷第123-125頁），並經本院
25 至現場履勘及囑託中壙地政人員測量無誤，有勘驗筆錄附卷
26 足憑（本院卷第191-194頁）。本院審酌系爭土地之形狀及
27 系爭建物之現況，倘依兩造之應有部分比例為分別原物分
28 割，各共有人分得之土地形狀及面積不利於規劃使用，系爭
29 建物之使用目的上亦難以分割，而造成土地及建物產權關係
30 複雜，可認各共有人均受原物之分配顯有困難。茲參酌如附
31 圖編號A部分土地，現由董文章鋪設水泥，作為停車場使

01 用，並與董文章所有之建物相鄰，如依董文章主張之方案，
02 由董文章取得如附圖編號A部分土地，將與系爭土地現狀利
03 用情形相符，有助提升系爭土地與周圍地之整體效益。至如
04 附圖編號B部分土地，則為系爭建物之基地，且經中壢地政
05 測量之結果，系爭建物含騎樓之總面積共72.88平方公分，
06 小於附圖編號B部分土地面積75.71平方公分，亦無越界之情
07 形，考量劉德馨、劉季涵為陳雲珠之子女，前開三人係繼承
08 自系爭建物之原所有人劉世祿，若如附圖編號B部分土地，
09 由其上之系爭建物所有人劉德馨、劉季涵取得，並將系爭建
10 物以原物分配予劉德馨、劉季涵、陳雲珠保持共有，再由前
11 開三人以金錢補償原告，除可使土地與建物所有權人趨於同
12 一，避免系爭土地與系爭建物遭分別變價拍賣，致拍定人各
13 異，恐衍生之拆屋還地等糾紛，使產權複雜化外，劉德馨、
14 劉季涵、陳雲珠具親屬關係，維持共有應有助於其等自行協
15 商運用所分得之房地，以獲取更大之經濟利益，亦得維繫彼
16 此情感。再者，原告雖主張系爭土地之原物分割方案恐有違
17 反現行地政法規或建築管理規則，惟1129-1地號土地為道路
18 用地，無涉畸零地探討，得逕依相關規定辦理分割，且系爭
19 土地上無已登記建物，如經本院判決分割確定，即無分割限
20 制，有桃園市政府建築管理處及中壢地政函文附卷可參（本
21 院卷第207-210頁），可認系爭土地亦無相關限制原物分割
22 規定之適用。參以系爭不動產之使用現況、分割後之經濟效
23 用，並兼顧全體共有人之利益等一切情事，認系爭不動產以
24 原物分配予被告按如附圖及附表二所示方法予以原物分割，
25 並由劉德馨、劉季涵、陳雲珠等3人以金錢補償原告，應屬
26 較為公平適當之分割方法，堪認適當可採。

27 六、又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
28 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取
29 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補
30 償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數
31 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分

01 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比
02 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
03 互相移轉之本旨（參最高法院85年台上字第2676號判例意
04 旨）。且分割方案之決定，應以共有物於分割時之實際價格
05 為據，故共有物分割補償價格之決定，亦應以分割時之實際
06 價格為準。而系爭不動產依上開方式為分割後，因原告未受
07 原物分配，自應為金錢找補。本院審酌原告係於110年8月31
08 日於本院民事執行處拍賣程序中取得系爭不動產之應有部
09 分，1129地號土地、1129-1地號土地及系爭建物之拍定金額
10 分別為新臺幣（下同）17萬2800元、28萬8000元及3萬4560
11 元，有本院民事執行處函文、拍賣不動產筆錄及投標書為據
12 （壚簡卷23-24頁、本院卷第181-188頁），並經本院依職權
13 調閱相關卷宗查核無誤。復參酌系爭不動產於109年間之估
14 價結果（參本院卷第169頁估價報告），並酌以現今社會經
15 濟狀況、物價指數之變動、系爭不動產坐落位置、周遭生活
16 機能及都市發展等情事，認原告應有部分比例之價值，應為
17 原拍定價額之1.5倍，是本件以前述方法為分割後，即應由
18 劉德馨、劉季涵、陳雲珠分別補償原告如附表三「應付補償
19 金額」欄所示之金額為當。

20 七、綜上所述，本件原告依民法分割共有物之規定，請求分割系
21 爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌前述調查所得之
22 相關事證及各該情事，認兩造共有之系爭不動產，應以附圖
23 及附表二所示方法分割，另被告劉德馨、劉季涵、陳雲珠則
24 應補償原告如附表三「應付補償金額」欄所示之金額。

25 八、末以，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增
26 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分
27 割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割系爭不動
28 產部分雖有理由，惟關於此部分訴訟費用之負擔，仍應以共
29 有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知
30 如主文第3項所示。

31 九、本件事證已明，到庭兩造其餘陳述及證據，經本院斟酌後，

01 認均不足以影響本判決之結果，爰不另逐一論述。
 02 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。
 03 中華民國 113 年 11 月 29 日
 04 民事第二庭 法官 周玉羣

05 附表一：

編號	不動產		共有人	應有部分比例 暨訴訟費用分攤比例
0	土地	桃園市○○區○○段 0000地號土地	原告楊俊廉	1/8
			董文章	1/2
			劉德馨	1/8
			劉季涵	1/4
0	土地	桃園市○○區○○段 000000地號土地	原告楊俊廉	1/8
			董文章	1/2
			劉德馨	1/8
			劉季涵	1/4
0	建物	桃園市○○區○○段 0000○號（門牌號 碼：桃園市○○區○ ○路0段000巷000弄0 號）	原告楊俊廉	1/4
			劉德馨	1/4
			劉季涵	1/4
			陳雲珠	1/4

07 附表二：

編號A部分土地		
編號	姓名（內部編號）	應有部分比例
0	董文章(1)	1/1

編號B部分土地		
編號	姓名（內部編號）	應有部分比例
0	劉德馨(2)	1/2
0	劉季涵(3)	1/2

01

桃園市○○區○○路0段000巷000弄0號建物		
編號	姓名（內部編號）	應有部分比例
0	劉德馨(2)	1/3
0	劉季涵(3)	1/3
0	陳雲珠(4)	1/3

02

附表三：

03

0000地號土地及1129-1地號土地找補金額（新臺幣）		
編號	應付補償人	應付補償金額
0	劉德馨	【17萬2800元(1129地號土地原拍定價金)+ 28萬8000元(1129-1地號土地原拍定價金)】 ×1.5倍=69萬1200元

04

桃園市○○區○○路0段000巷000弄0號建物找補金額（新臺幣）		
編號	應付補償人	應付補償金額
0	劉德馨	3萬4560元（系爭建物原拍定價金）×1.5倍×1/ 3(3人共有)=1萬7280元
0	劉季涵	3萬4560元（系爭建物原拍定價金）×1.5倍×1/ 3(3人共有)=1萬7280元
0	陳雲珠	3萬4560元（系爭建物原拍定價金）×1.5倍×1/ 3(3人共有)=1萬7280元

05

以上正本係照原本作成

06

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

07

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09

書記官 蕭尹吟