

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2413號

原告 杜麗華

被告 賴明恩

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依各二分之一之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序事項：

- 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。本件起訴時原告原聲明：被告就坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地（權利範圍8分之1）及其上同段260建號建物（權利範圍2分之1，門牌號碼：桃園市○鎮區○○路00巷0○0號）應予變價分割，所得價金按應有部分比例分配（本院112年度壙司調字第118號卷〈下稱調解卷〉第7、11頁）。嗣原告於民國113年4月15日、同年12月25日更正聲明如下列聲明欄所示（本院卷第39、101頁），經核原告所為僅屬補充其事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。
- 二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：坐落桃園市平鎮區延平段477地號土地（權利範圍4分之1，下稱系爭土地）及其上同段260建號建物（含附

01 圖代號B、C之增建部分，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系
02 爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表所示。兩造就系
03 爭不動產未訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分
04 割之情形，然就分割方法未能達成協議，且依原物分割顯有
05 困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變
06 價分割等語，並聲明：如主文第1項所示。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、原告主張其與被告共有系爭不動產，應有部分如附表所示乙
10 節，有系爭不動產土地及建物登記謄本為證（調解卷第13-1
11 9頁），被告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合
12 法之通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何
13 聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前
14 段規定，視同自認，可認原告上開主張屬實。

15 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
18 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
19 求，命為下列之分配：二、原物分配顯有困難時，得變賣共
20 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
21 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823
22 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
23 割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共
24 有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效
25 用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決意旨參照）。

26 經查：

27 (一)依系爭房屋登記謄本所示，系爭房屋登記主要用途為住家用
28 （調解卷第17頁），並無因物之使用目的不能分割之情形。
29 又兩造間復無不分割之約定，且兩造迄本院言詞辯論終結
30 前，對於系爭不動產之分割方式仍未能達成一致之協議，足
31 認兩造對於系爭不動產之分割方法不能協議決定，則原告依

01 上開規定訴請裁判分割系爭不動產，自無不合，應予准許。

02 (二)本件兩造共有之系爭土地，面積為124.20平方公尺，系爭土
03 地為系爭房屋之基地（詳土地、建物登記謄本）；且系爭房
04 屋為鋼筋混凝土造之3層樓公寓之第2層，樓層面積為101.55
05 平方公尺，另有如附圖所示代號B、C之未辦保存登記之增建
06 部分，增建面積分別為4.25平方公尺、8.64平方公尺，是系
07 爭土地及房屋具有構造及使用上之一體性，建物不能離基地
08 而獨立存在；系爭房屋此單一生活空間結構、面積非大之專
09 有部分，若以原物分割方式分配兩造，除分割後之各部分無
10 法各有獨立出入口，分割位置難以周全外，既有之管線、電
11 路、排水系統等均無法滿足分割後個別住戶之使用，勢難發
12 揮系爭不動產經濟上之利用價值，應認原物分配顯有困難，
13 連同所坐落之基地亦然。參以變價分割方式，可使日後房屋
14 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
15 產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形，
16 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
17 有部分比例分配為適當。

18 (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
19 有人未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823條第1項
20 本文、第824條第2項之規定，訴請就兩造共有之系爭不動產
21 予以變賣後，將所得價金依如主文所示之應有部分比例分
22 配，即屬有據，應予准許。

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

26 六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
27 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
28 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
29 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
30 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審
31 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

01 負擔訴訟費用。
02 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
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
06 民事第一庭 法官 李麗珍

07 正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
11 書記官 張凱銘

12 附表：

13

土地坐落				面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	4分之1
桃園市	平鎮區	延平段	477	124.20	

備註：兩造之權利範圍各8分之1，合計權利範圍4分之1

14

編號	建號	基地座落 ----- --- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積	權利 範圍
1	260	桃園市○鎮 區○○段000 地號 ----- --- 桃園市○鎮 區○○路00 巷0號2樓	住家用 鋼筋混凝土造	101.55平方公尺	全部
	備註	兩造之權利範圍各2分之1。 整編前建物門牌為4之1號。			

(續上頁)

01

2	增 建 部 分	坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地如附圖所示代號B（面積4.25平方公尺）、代號C（面積8.64平方公尺）
	備註	未辦建物所有權第一次登記