# 臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第863號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　宋尚賢

被　　告　楊立光

　　楊秉勳

被　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，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，所得價金由兩造依如附表二「變賣價金分配比例」欄位所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造依如附表二「訴訟費用負擔比例」欄位所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告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。

二、原告主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭房地），應有部分如附表一「權利範圍」欄所示。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，又系爭房地為獨立之9樓建物，原物分割顯有困難，應以變價分割為宜等語。並聲明：兩造如附表一所示之系爭房地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例負擔。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限，請求分割之共有物，如為不動產，共有人為何人及應有部分為若干，以土地、建物登記總簿登記者為準（最高法院67年度台上字第3131號判決意旨參照）。經查，系爭房地登記為兩造共有，權利範圍如附表一「權利範圍」欄所示等情，有系爭房地登記謄本在卷可稽（見本院調字卷第45-51頁），堪認兩造確屬系爭房地之全體共有人。

㈡次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，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，又共有物之分割，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：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困難者，得將原物分配於部分共有人，二、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824條第1項、第2項定有明文。經查，系爭房地並無因法令或因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟無法達成分割協議，是原告起訴請求分割系爭土地，於法即無不合。

㈢再按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：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困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。又分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有

物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，系爭房地係鋼筋混凝土造9樓之獨立建物，僅有單一出入口等節，業據原告陳明在卷（見本院訴字卷第21頁），且有系爭房地外觀照片可佐（見本院調字卷第27頁），堪認系爭房地性質上以原物分配兩造應有困難，且為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取將系爭房地原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方式，而系爭房地位於桃園市桃園區，生活機能佳，應具有相當市場價值，可由兩造及有意願之第三人自由競價、公開競標，當可反應系爭房地之市場價值，共有人所能分配之金額可能增加，對於共有人而言，當非不利。是本院審酌系爭房地之型態、利用可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對分割方案之意願等一切情狀後，認系爭房地之分割方法，應以變賣共有物，將價金按兩造應有部分比例分配於各共有人之方式為適當。

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

六、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提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然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由共有人依其原應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知本件訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

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

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　　10　　月　　1　　日

民事第一庭　　法　官　廖子涵

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　　10　　月　　1　　日
書記官　賴棠妤

附表一：

㈠土地

| 編號 | 土地坐落 | | | | 面積 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 地號 | 平方公尺 | |
| 1 | 桃園市 | 桃園區 | 忠義 | 514 | 1,367.41 | 楊立光：100000分之65<br>楊秉勳：100000分之65<br>中天資產管理顧問有限公司：300000分之260<br>宜光資產有限公司：300000分之130 |

㈡建物

| 編號 | 建號 | 基地坐落 | 建物門牌 | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物面積（平方公尺） | | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 樓層面積合計 | 附屬建物主要建築材料及用途 | |
| 1 | 桃園市○○區○○段000○號 | 桃園市○○區○○段000地號 | 桃園市○○區○○路000號9樓之19 | 鋼筋混凝土造，12層 | 9層，17.8 | 陽台：5.77<br>花台：0.34 | 楊立光：4分之1<br>楊秉勳：4分之1<br>中天資產管理顧問有限公司：6分之2<br>宜光資產有限公司：6分之1 |

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 | 楊立光 | 4分之1 | 4分之1 |
| 2 | 楊秉勳 | 4分之1 | 4分之1 |
| 3 | 中天資產管理顧問有限公司 | 6分之2 | 6分之2 |
| 4 | 宜光資產有限公司 | 6分之1 | 6分之1 |