

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1600號

原告 廖錦坤

訴訟代理人 廖珮茹

被告 廖坤煌

廖坤勇

廖美珠

廖美琴

曾柏銘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有附表一所示土地、建物應予變價分割，所得價金依附表二「應有部分」欄所示比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告廖坤勇、廖美珠、廖美琴、曾柏銘經合法通知，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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落桃園市○○區○○段如附表一所示之土地及建物為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表二應有部分欄所示，且兩造就系爭房地並未訂定不分割之協議，依系爭土地及建物之使用目的亦非不能分割，故請求分割如附表一所示之土地及建物。為此，爰依民法第823規定提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有附表一所示土地、建物應予變價分割，所得價金依附表二「應有部分」欄所示比例分配於各共有人。

三、被告方面：

01 (一) 被告廖坤煌部分答辯略以：我不同意變價分割，希望有更
02 好的方案可以解決等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。訴
03 訟費用由原告負擔。

04 (二) 被告廖坤勇、廖美珠、廖美琴、曾柏銘未於言詞辯論期日
05 到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

06 四、得心證之理由：

07 (一) 按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的
08 不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第
09 823條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分
10 割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分
11 割（最高法院19年上字第1853號判例意旨參照）。查，原
12 告主張如附表一所示系爭房地為兩造所共有，應有部分如
13 附表二所示，兩造就系爭房地並無不為分割之約定等情，
14 業據其提出土地登記謄本為證，被告對於原告主張之事
15 實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
16 場，亦未提出準備書狀爭執，經本院斟酌調查證據之結果
17 並綜合全辯論意旨，認原告上開主張，堪認屬實。從而，
18 原告依民法第823條第1項之規定，訴請裁判分割系爭房
19 地，即屬正當，應予准許。

20 (二) 再按共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難
21 時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分
22 配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；
23 又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使
24 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟
25 原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字
26 第1607號裁判要旨可資參照）。兩造既就系爭土地、建物
27 無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決
28 定適當之分割方法。經查：審酌原告提出變價分割方案，
29 始能夠使系爭房地之使用達到最大功效。而分割共有物之
30 規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進土地經濟
31 效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價值、前景，

01 本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭土地、建物
02 之利用情形、對系爭土地、建物在感情上或生活上是否有
03 密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定
04 是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土
05 地、建物所有權，佐以系爭土地、建物經由市場公開競
06 標，經良性公平競價結果，以較符合市場行情之價格予以
07 變賣後，由各共有人按其應有部分比例分配取得變賣後之
08 價金，顯更能維護系爭土地、建物合理利用之經濟效益，
09 並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥適、合理、公平之分割
10 方案。

11 (三)從而，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭房
12 地，為有理由，應予准許。

13 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
14 分割共有物判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
17 民事第三庭法 官 張益銘

18 附表一：

19

編 號	不動產 種類	地號/建號	面積 (平方公尺)
1	土地	桃園市○○區○○段○○○段00 0000000地號	72.00
2	建物	桃園市○○區○○段○○○段00 00○號即門牌號為桃園市○○區 ○○路00巷0號(房屋第一、二 層、騎樓部分)	一層：41.23 二層：54.81 騎樓：13.58 合計：109.62

20 附表二：

21

共有人	比例
-----	----

(續上頁)

01

廖錦坤	7分之1
廖坤煌	28分之5
廖坤勇	28分之5
廖美珠	7分之1
廖美琴	28分之5
曾柏銘	28分之5

02

以上正本係照原本作成。

03

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。

04

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

06

書記官 李毓茹