

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2310號

原告 吳登右

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 呂理興

呂理忠

張玉婷（原名張貴婷）

張采鈴

張棋揚

張柏紳（原名張棋舜）

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

主 文

兩造共有如附表一所示之建物及土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示不動產（下合稱系爭不動產）為兩造所共有，共有人應有部分比例如附表二，因系爭不動產無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，對如何分割未有協議，參酌系爭建物為3層樓建物，第一、二層面積均為64.96平方公尺、第三層面積44.80平方公尺，如採原物分割方式平均分配，各共有人所得面積甚小，無法各自申請建築，室內既有管路等配置亦無法滿足分割後各別住戶使用，並減

01 損經濟利用價值，對各共有人均不利，應以變價分割最符合
02 全體共有人利益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第
03 2款規定，訴請裁判分割，並以變價分割為分割方法，所得
04 價金則按如附表二兩造應有部分所示比例分配。

05 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
06 或陳述。

07 四、經查，原告主張系爭不動產為兩造分別共有，系爭不動產之
08 權利範圍及現登記之應有部分情形各如附表一、二所示等
09 情，有系爭不動產登記謄本、本院民國112年11月17日桃院
10 增光111年度司執字第92003號公告、不動產權利移轉證書、
11 照片4幀、建物測量成果圖、地籍圖謄本等件在卷可憑（見
12 本院桃司調卷第19至35、51至61、73至77頁），並有系爭房
13 屋桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書附本院111年度司
14 執字第92003號卷可佐，此經本院依職權調取上開執行卷閱
15 明屬實，而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論
16 期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，堪信原告主
17 張之事實為真正。

18 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
21 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
22 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
23 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
24 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
25 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
26 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
27 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條
28 第1項、第2項亦有明定。又分割共有物究以原物分割或變價
29 分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、
30 經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受
31 共有人所主張分割方法之拘束。

01 六、查兩造就系爭不動產並無不分割之協議，且該不動產依其使
02 用目的並無不能分割之情形，兩造迄今既未達成任何分割協
03 議，復查無法令限制系爭房地之分割，揆諸前開規定，原告
04 訴請分割系爭房地，並無不合，自應准許。查系爭土地附近
05 面積351.57平方公尺，倘採原物分割方式平均分配，各共有人
06 所得面積不大，且其上已有系爭建物存在，得否各自申請
07 建築即屬有疑；系爭建物為3層樓建物，第一、二層面積均
08 為64.96平方公尺、第三層面積44.80平方公尺，陽台5.88平
09 方公尺，採原物分割，各共有人所得面積甚小，系爭不動產
10 之使用收益權能將大幅減損；況各共有人分得之部分均有出
11 入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該
12 空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，不僅減少
13 各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減
14 損共有物之經濟價值，對各共有均不利，應以變價分割最
15 符合全體共有人利益。

16 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
17 請求分割系爭不動產，為有理由。系爭不動產之分割方式，
18 應以變價分割即變賣系爭不動產，將所得價金由兩造按附表
19 二所示之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

20 八、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 九、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。本件係因分割共有物而涉訟，核其性質，兩造本可互換
26 地位，就分割結果均蒙其利，且分割共有物之訴為形式形成
27 訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無
28 所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴
29 訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依相當之比
30 例各自或共同負擔如主文第2項所示。

31 十、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 12 月 23 日
民事第五庭 法官 黃莉雲

以上正本係照原本作成

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 12 月 23 日
書記官 黃子祝

附表一

編號	不動產種類	土地坐落					面積	權利範圍
		縣市	區	段	小段	地號	平方公尺	
1	土地	桃園市	大溪區	瑞興		2388	351.57	全部
	備考	重測前缺子段缺子小段577-31地號						

編號	不動產種類	建號	基地坐落	房屋層樓	建物面積（平方公尺）		權利範圍
			建物門牌		樓層面積	附屬建物及用途	
1	建物	未辦保存登記建物，目前暫編建號297號	桃園市○○區○○段0000地號 桃園市○○區○○路000巷000號	3層樓建物	一層：64.96 二層：64.96 三層：44.80 合計：174.72	陽台：5.88	全部
	備考						

附表二

編號	所有權人	應有部分之比例
1	吳登右	4分之1
2	呂理興	4分之1
3	呂理忠	4分之1
4	張玉婷	16分之1
5	張采鈴	16分之1
6	張棋揚	16分之1
7	張柏紳	16分之1