

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1916號

原告 張惟鈞

被告 余貴男

高貴德

高毅憲

高清益

余溫良

陳銘倚

陳銘哲

陳怡君

余光祥

余光榮

余光正

余玲如

高林碧蓮

高熒偉

高瑞婷

高瑞蘋

高毓萱

徐麗月

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年10月29日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表所示之不動產准予變價分割，所得價金由兩造依附表「權利範圍」欄所示之比例分配。

01 二、訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例
02 負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 除被告陳銘哲、余光祥到庭外，其餘被告經通知未於言詞辯
06 論期日到場；另原告及除被告余光祥外之其餘被告未於最後
07 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
08 形，爰依被告余光祥之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：

11 (一)、坐落桃園市門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷0號3樓
12 即桃園市○○區○○段0000○號建物（建物坐落同段612地
13 號土地，下稱2號3樓房地）、門牌號碼桃園市○○區○○路
14 ○段000巷00號1樓即桃園市○○區○○段0000○號建物（建
15 物坐落同段637地號土地，下稱13號1樓房地，與2號3樓房地
16 合稱系爭房地）為兩造所共有（各共有人權利範圍則詳如附
17 表所示）。系爭房地無法令規定、使用目的或有不分割特約
18 之不能分割情形，然兩造就系爭房地分割方法迄不能達成協
19 議。為此，爰依民法第823條、第824條規定，請求變價分割
20 等語。

21 (二)、聲明：如主文第1項所示。

22 二、被告則以：

23 (一)、被告余光祥：同意變價分割（見本院卷第335頁）。

24 (二)、被告陳銘哲未於最後言詞辯論期日到場，據其以前到場所為
25 陳述略謂：系爭房地係伊外祖父母所留下遺產，伊因在服
26 刑，故不了解實際之權利狀態，亦無法對此表示意見等語
27 （見本院卷第270頁）。

28 (三)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明
29 或陳述。

30 三、得心證之理由：

31 (一)、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，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表所示，此有土地及建物登記謄本（見本院卷第37頁至第78頁、第141頁至第182頁）等件在卷可稽，且有桃園市政府地方稅務局114年6月10日桃稅房字第1141025216號函附系爭房地之契稅查定表可憑（見本院卷第91頁至第95頁）。兩造為系爭房地之全體共有人，系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成協議，是原告請求裁判分割系爭房地，於法有據，應予准許。

(二)、再按共有物之分割，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項分別定有明文。本院審酌系爭房地均屬公寓大廈管理條例第3條第1款所定之公寓大廈，即構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地，其中2號3樓房地係4層公寓之第三層、13號1樓房地係4層公寓之第一層（見本院卷第141頁、第149頁），而前開房屋所坐落之土地須與建物併同移轉始符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定，此亦有桃園市龜山地政事務所114年8月8日山地登字第1140006269號函覆並附系爭房地之建築基地異動情形表、使用執照影本、所有權人歸戶、人工登記簿、異動索引、異動清冊、土地建物登記謄本等件在卷可憑，而共有人則高達19人，顯難以進行原物分配，且除被告余光祥同意變價分配以外，其餘被告均未提出其他分割方案或不同意見。本院審酌上情及系爭房地之狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人即兩

造之利益等情，認系爭房地應予以變價分割，所得價金由兩造按原權利範圍之比例分配（詳如附表所示），較為適當，並符合全體共有人之利益，爰判決如主文第一項所示。

四、綜上所述，原告請求分割系爭房地，為有理由，應予准許。

五、按因分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，係使法院就如何為適法分割形成積極心證，實質上並無何造勝訴或敗訴之問題，是以本院酌量兩造可因本件分割共有物而獲得之利益，認以兩造共有人於系爭房地應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡。是本件訴訟費用即應由兩造依系爭房地應有部分之比例負擔之，爰判決如主文第二項所示。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

附表：

共 有 人 姓 名	系爭房地變價後價金分配權利範圍		訴 訟 費 用
	門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷0號3樓即桃園市○○區○○段0000○號建物（建物坐落同段612地號土地）	門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號1樓即桃園市○○區○○段0000○號建物（建物坐落同段637地號土地）	負 擔 比 例
原告	27分之1	27分之1	27分之1
余貴男	9分之1	9分之1	9分之1
高貴德	9分之1	9分之1	9分之1
高毅憲	27分之1	27分之1	27分之1

(續上頁)

高清益	9分之1	9分之1	9分之1
余溫良	9分之1	9分之1	9分之1
陳銘倚	27分之1	27分之1	27分之1
陳銘哲	27分之1	27分之1	27分之1
陳怡君	27分之1	27分之1	27分之1
余光祥	36分之1	36分之1	36分之1
余光榮	36分之1	36分之1	36分之1
余光正	36分之1	36分之1	36分之1
余玲如	36分之1	36分之1	36分之1
高林碧蓮	45分之2	45分之2	45分之2
高熒偉	45分之1	45分之1	45分之1
高瑞婷	45分之1	45分之1	45分之1
高瑞蘋	45分之1	45分之1	45分之1
高毓萱	27分之1	27分之1	27分之1
徐麗月	9分之1	9分之1	9分之1

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 114 年 11 月 27 日

書記官 李芝菁