臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第665號

原　　告　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　　告　李平昌

　　李寶玉

000000000000000000

　　劉李錦鳳

　　李衍長

　　呂文雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示土地應予變價分割，所得價金按附表二應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二之應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告李平昌、劉李錦鳳及李衍長，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、實體方面：

一、原告主張：桃園市○○區○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表二所示。系爭土地屬一般農業區甲種建築用地；而系爭土地上坐落之門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋已破損無法使用，現亦無人使用，系爭土地若採原物分割，細分後之土地不易供建築使用，有損土地開發價值，且共有人間就具體分配位置屢有爭執，無法達成共識；系爭土地既無不能分割之情形，共有人間亦無不分割之特約，因兩造共有之系爭土地面

積狹小，以原物分配方式進行分割顯有困難，認為以變賣共有物將價金分配於各共有人為最適當方式，亦符合各共有人間之利益，為此，爰依民法第823條及第824條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

（一）被告李寶玉：原則上同意原告的變價分割方案等語。

（二）被告呂文雄：同意原告的變價分割方案等語。

（三）被告李平昌、劉李錦鳳及李衍長未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告主張兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表二所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，兩造就分割土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就分割方式又未能達成協議，系爭土地復無依法不得分割等事實，業據提出系爭土地登記謄本及異動索引等為證（見本院桃司調字卷第37-39頁、第51頁、本院卷第35-51頁）；復為到場被告所不爭執（見本院卷第103-104頁）；其餘被告則未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院斟酌；系爭土地屬一般農業區甲種建築用地，非屬都市計畫內土地，並無相關限制分割之規定等情，亦有桃園市蘆竹地政事務所114年6月17日蘆地登字第1140007971號函可佐（見本院卷第33頁），足認原告主張系爭土地尚無因法令規定而不能分割，且兩造間未訂有不分割協議或期限之情形，應堪認定。

四、本院之判斷：

（一）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；或以原物之一部份分配於各共有人，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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1、2、3、4項分別定有明文。再者，共有之分割，應由法院依法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割(最高法院49年台上字第2569號、68年台上字第3247號判決要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照)。而分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用是(最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照)。兩造既就系爭土地無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。

（二）經查，系爭土地屬一般農業區甲種建築用地，未有分割之限制，雖系爭土地上現有門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋坐落，然依原告提出上開房屋現況照片所示（見本院卷第57-59頁），該屋已破損無人居住，兩造現均未使用該屋等情，足徵系爭土地之分割方式，應可無須考量上開房屋後續是否能繼續使用之情況；又系爭土地面積僅525平方公尺，兩造共有每人應有部分各6分之1，若予以原物分割則每人分割後之面積僅87.5平方公尺，不利於後續於系爭土地上建築使用；另考量到庭被告李寶玉、呂文

雄均未提出原物分割方案，且對於原告主張變價分割，原則上均表示同意等情（見本院卷第103頁）；而其餘未到庭之被告，於收受原告起訴狀所示變價分割之方案後，均未提出任何反對意見之答辯狀，是以，本院審酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有權，佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，又各共有人按其應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系爭土地合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥適、合理、公平之分割方案。準此，本院綜合審酌系爭土地所在位置、利用可能性、經濟效用等一切情狀後，認為系爭土地之分割方法，以分別變賣後價金按兩造應有部分比例分配，較為適當。爰採變價分割方式。爰依附表判決如主文第1項所示。

五、綜上所述，原告依民法分割共有物之相關規定，請求將系爭土地予以變價分割，變賣後所得價金依兩造之所有權應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

六、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，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割形成積極心證，均為兩造按當時之訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共

有物之請求或採納其分割方案，即命被告負擔全部訴訟費用，顯失公允；本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得相同之利益，故以兩造共有人應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例爰判決如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭法　官　陳俐文

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　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　藍予伶

附表一：

編號	土地					
	縣　市	鄉鎮市區	段	地　號	面積（㎡）	權利範圍
1	桃園市	大園區	圳股頭段古亭小段	196	525	全部

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	金鑰投資有限公司	6分之1
2	李平昌	6分之1
3	李寶玉	6分之1
4	劉李錦鳳	6分之1
5	李衍長	6分之1
6	呂文雄	6分之1