臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第1486號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司
法定代理人　宋尚賢
被　　告　廖通權
訴訟代理人　廖錦千
被　　告　廖御宏
　　廖家齊
　　廖茂盛
　　廖相臣
　　陳菊妹
上　二　人
訴訟代理人　林桂梅　　住桃園市○鎮區○○路○○號
被　　告　宜光資產有限公司
　　設臺中市○○區○○○○路○○號2樓
法定代理人　黃淑宜　　住臺中市○○區○○○○路○○號
　　居臺中市○○區○○○○路○○號2樓

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年3 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有之附表一所示不動產應予變價分割，所得價金依附表二所示應有部分欄比例分配於各共有人。

二、訴訟費用新臺幣（下同）1,440 元由兩造依附表二應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、民事訴訟法第10條第1 項規定：「不動產之分割，專屬不動產所在地之法院管轄。」查原告訴請分割如附表一所示即坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段747 建號房屋（下稱系爭房屋，以下合稱系爭不動產），位於本院轄區，依上揭規定應專屬本院管轄。

二、被告廖御宏、廖家齊、廖相臣、陳菊妹、宜光資產有限公司

均經合法通知，無正當理由均未於最後言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張

系爭不動產為兩造所共有，且系爭不動產並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，然兩造始終無法達成協議分割。且系爭不動產面積非寬，如以原物分割，將不利於各共有人使用，是請求變價分割，爰依民法第824 條第2 項第2 款之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告答辯

（一）被告廖通權答辯

希望購買原告的應有部分，但原告開價94萬元太高，只能接受6 、70萬元；只同意拍賣原告之應有部分等語，並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告廖御宏答辯

其未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述為：原告是專業人士，不應該只聽原告單方面的意見等語，並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告廖家齊答辯

其未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述為：希望把原告的應有部分買回來，拒絕變價分割等語，並聲明：原告之訴駁回。

（四）被告廖相臣答辯

合理價格下願意購買原告所有之應有部分，但如果鑑定後原告應有部分價格超過94萬元，其就不接受等語，並聲明：原告之訴駁回。

（五）被告陳菊妹答辯

其未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述為：原告之訴駁回。

（六）被告宜光資產有限公司

其未於言詞辯論期日到場，然以書狀表示同意變價分割等語。

（七）被告廖茂盛未於言詞辯論期日到庭，或提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表二所示，兩造就系爭不動產並未訂有不分割之契約，系爭不動產無法協議分割等事實，業據本院依職權調閱系爭不動產之土地登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷一第25至35頁），且為上開到場被告所不爭執、未到場之被告亦未就此部分以書狀為答辯，堪認原告此部分主張為真實。

四、得心證之理由

（一）按民法第823條第1項本文規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。」同法第824條第1項、第2項第2款規定：「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：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。」又按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，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之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。

（二）依前揭條文意旨，兩造既就系爭不動產無法協定分割方法，本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。被告廖通權、廖家齊、廖相臣均稱想購買原告之應有部分等語，然此非法定之分割方法，本院自難採用。被告廖通權另稱其只同意拍賣原告應有部分等語，然依上揭民法第824條第2項第2款規定，分割共有物雖得以原物之一部變賣，然剩餘部分仍須分配於全體共有人，是倘採此方割

方法，不啻於繼續維持兩造雙方共有狀態，且依應有部分可分得之土地更見縮小，尚難認屬適當之分割方法。被告廖御宏、陳菊妹則未提出具體分割方案或主張供本院審酌。是應認被告主張之分割方案均尚難逕採。

（三）再參酌系爭土地面積僅68.11平方公尺、系爭房屋之總面積為92.14平方公尺，有系爭不動產登記第一類謄本在卷可查（見本院卷第22至29頁），而共有人共計8人，如依兩造應有部分之比例原物分配，勢將導致系爭不動產細分之情形，而使部分共有人依其應有部分所分得之面積過小，使用價值亦會大為降低，勢將無從利用，故認原告所主張變價分割方式，更能發揮經濟效益。且被告倘仍欲維持就系爭不動產之共有狀態，亦可於拍賣後行使優先承買權購買系爭不動產，並以各自應有部分抵繳買賣價金，是變價分割應未過度影響被告之權利。則依民法第824條第2項規定，綜合考量系爭土地面積、共有物性質、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體共有人之利益及公平原則等一切事項，認本件共有物應予變賣，即以變價方式分割應屬適當，乃符合公平原則，並各按如附表二所示應有部分比例分配價金，應屬可採。

五、綜上所述，系爭不動產依其使用目的及經濟效益，以變價分割為適當，是原告依民法第823條規定，請求裁判變價分割系爭不動產，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭不動產既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均因系爭不動產之分割互蒙

其利，依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　22　　日

中壢簡易庭　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

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　　109　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　巫嘉芸

附表一

土地部分：						
編號	土地坐落				面積（平方公尺）	應有部分
	縣市	○鄉鎮市區○	段	地號		
1	桃園市	○○○區	○○○段	1189	68.11	如附表二應有部分欄所示

建物部分：					
編號	建　號	基地坐落	建物門牌	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	權利範圍
1	桃園市楊梅區永福段747 建號	桃園市楊梅區永福段1189地號	桃園市楊梅區校前路254 巷33號	一層：31.52 二層：46.07 騎樓：14.55 合計：92.14	如附表二應有部分欄所示

附表二

編號	共有人	應有部分比例
1	原告中天資產管理顧問有限公司	14分之1
2	被告廖通權	7分之1
3	被告廖御宏	7分之1
4	被告廖家齊	7分之1
5	被告廖茂盛	7分之1
6	被告廖相臣	7分之1
7	被告陳菊妹	7分之1
8	被告宜光資產有限公司	14分之1
	合　計	1分之1