臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第1522號

原　　告　金鑰投資有限公司

法定代理人　高守正

被　　告　郭鳳妙

　　張澤志

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、兩造共有如附表一所示不動產應予變賣分割，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）6,730 元由兩造依附表二所示應有部分欄比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、不動產之分割，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1 項定有明文。查，原告訴請分割如附表一所示即坐落桃園市○○區○○○段○○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1149建號房屋（含增建部分，下稱系爭房屋，以下合稱系爭不動產），位於本院轄區，應專屬本院管轄。

二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 項定有明文。查，本件訴訟繫屬中，張澤正就系爭不動產之應有部分經本院108 年度司執字第12983 號強制執行案件拍賣程序，由原告得標買受，原告依法聲明承當訴訟，有民事聲請承當訴訟狀可佐（見本院卷第70頁），並經本院函詢其餘被告於3 日內就原告聲明承當訴訟表示意見到院，逾期視為無意見，而被告均未於期限內表示意見則視為無意見，是依上揭法條規定，尚無不符，自應准許。

三、被告經合法通知，而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，依同法第385 條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造共有系爭不動產，系爭不動產依法律規定無法原物分割，共有人若要終止共有關係，僅能尋求法院以變價分割之方式，使系爭不動產所有權合歸為一人所有，又各共有人得隨時請求分割共有物，為此，爰依民法第823 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯：

㈠、被告張澤志未於最後一次言詞辯論期日到庭，但據其之前所為之陳述略為：伊為共有人之一，現在系爭房屋為伊父親居住，變價分割後父親會沒有地方住，故不同意變價分割，希望原告可以另外補償給伊等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡、其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表一所示，系爭不動產共有人迄今無法達成分割之協議無法等情，業據原告提出本院106 年度司執字第75666 號不動產權利移轉證書、系爭不動產之登記第一、三類謄本等件為證（見本院卷第5 至8 頁、第71至73頁），且為上開到場之被告所不爭執；而其餘被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，堪認原告主張之上開事實為真實。

㈡、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；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823 條第1 項、第824 條第1 項至第2 項分別定有明文。次按分割共有物，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）。

㈢、經查，除被告張澤志辯稱不同意分割外，其餘被告於言詞辯論期日終結前均未表示意見，則依前揭條文意旨，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。是參酌系爭土地面積僅72平方公尺、系爭建物加計未辦理保存登記建物部分之總面積為276.12平方公尺，有系爭不動產登記第一類謄本、不動產權利移轉證書各1 份在卷可查（見本院卷第5 頁、第23至26頁），而共有人共計3 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，是依民法第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。

四、綜上，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土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1 項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第

80條之1 定有明文。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭土地既因兩造無法達成分割協定，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，因兩造均因系爭土地之分割互蒙其利，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。本件訴訟費用額確定為新臺幣6,730 元，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1 項但書之規定，職權酌定兩造依附表二訴訟費用負擔欄所示比例負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　30　　日

中壢簡易庭　　法　官　尹　良

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　3　　月　　30　　日

書記官　張淑芬

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	○○○○段三座屋小段	1181	72	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）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	桃園市中壢區三座屋段三座屋小段1149建號	桃園市中壢區三座屋段三座屋小段1181地號	桃園市中壢區五光二街57號	一層：44.62 二層：46.62 合計：91.24		如附表二應有部分欄所示
2	未辦理保存登記之建物	同上	同上	一層：26.68 二層：24.68 三層：66.93 四層：57.23 突出物一層面積：9.36 合計：184.88	陽台：4.37、 雨遮：4.85	如附表二應有部分欄所示

附表二：

編號	共有人	應有部分
1	原告金鑰投資有限公司	16分之2
2	被告郭鳳妙	16分之1
3	被告張澤志	16分之13