臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第1730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　陳家才
　　陳秀華
　　陳秀萍
　　黃彥鈞
　　宜光資產有限公司
上　一　人
法定代理人　黃淑宜　　住同上

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國108 年4 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告陳家才、陳秀華、陳秀萍、黃彥鈞及宜光資產有限公司經合法通知，無正當理由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，爰依原告中天資產管理顧問有限公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地及建物（下稱系爭地及建物），共有人均相同，應有部分各如附表二所示。又系爭不動產無不能分割情形，共有人間亦無不分割之協議，爰依民法第823 條、第824 條規定提起本訴。並聲明：兩造共有系爭不動產均應予變價分割，所得價金由兩造依如附表二所示應有部分比例分配。

二、被告方面：

㈠被告陳家才、陳秀華、陳秀萍、黃彥鈞未於言詞辯論期日到

場，亦未提出書狀作何聲明或陳述供本院審酌。

㈡被告宜光資產有限公司於民國108 年3 月6 日具狀表示同意原告變價分割之請求。

三、得心證之理由：

㈠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。經查，原告主張系爭不動產為兩造共有，且共有人均相同，各共有人應有部分如附表二所示之事實，有系爭不動產登記謄本為證，堪認屬實。又系爭不動產依其使用目的並非不能分割，兩造間亦無不分割之約定，且被告經本院通知未到場，不能達成協議分割，原告依前開規定請求裁判分割系爭不動產，自屬有據。

㈡分割方案：

1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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，民法第824 條第1 項、第2 項第2 款前段分別定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。

2.查系爭建物坐落桃園市○○區○○路○○○○○○號7 樓，為公寓大廈；系爭土地則為系爭建物之基地，為兩造與其他區分所有權人所共有。若將系爭不動產按比例分配予兩造，將造成日後使用上困難，並徒使不動產法律關係複雜化。又兩造間無人表明欲單獨分得系爭不動產，再以相當之價金補償其他共有人。考量系爭不動產之整體經濟價值及使用便利，並兼顧各共有人間之公平，使兩造分配價值相當等情，本院認以變價方式分割，並各按如附表二所示應有部分比例分配價金，較為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求就兩造

共有之系爭不動產予以裁判分割，為有理由，應予准許，並就系爭不動產之分割方式，判決如主文第1項所示。

五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，本院認仍應由兩造分別依系爭不動產應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰諭知如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　17　　日

桃園簡易庭　法　官　涂偉俊

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　　108　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　洪惠娟

附表一：

土地部分：

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	◯鄉鎮市區	◯段	地號		
1	桃園市	龜山區	陸光	379	10,947.62	130/50000
2	桃園市	龜山區	陸光	379-1	154.85	130/50000
3	桃園市	龜山區	陸光	379-2	566.41	130/50000
4	桃園市	龜山區	陸光	380	4.3	130/50000

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
1	桃園市龜山區陸光段561建號	桃園市龜山區陸光段379 、380地號	桃園市○○區○○路千禧新城50號7樓	層次面積：101.2 陽台面積：13.62	全部
共有部分：桃園市○○區○○段○○○○號（權利範圍：211/10000） 桃園市○○區○○段○○○○號（權利範圍：27/10000）					

附表二：

共有人	共有比例
陳家才	5分之1
陳秀華	5分之1
陳秀萍	5分之1
黃彥鈞	5分之1
宜光資產有限公司	20分之1
中天資產管理顧問有限公司	20分之3