臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1532號

原　　告　金鑰投資有限公司
法定代理人　高守正
被　　告　葉俊宏
　　葉煌城
　　葉麗芬
　　康德星
　　康盛座

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國109 年2 月10日辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金依附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：兩造同為如附表一所示不動產（下稱系爭房地）之共有人，應有部分各六分之一（詳如附表二所示）。兩造就系爭房地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，茲因兩造就分割方式遲未能達成協議，且系爭房屋為透天式房屋，為一般住宅使用，僅有一單獨出入口，倘為原物分割，兩造均無法各自使用分得部分，有礙系爭房地之使用及經濟效用，故本件應採變價分割，較符合兩造之利益，爰依民法第823 條第1 項前段、第824 條第2 項第2 款之規定訴請裁判分割。並聲明：系爭房地（含增建部分）應予以變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例予以分配。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、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。本件原告主張系爭房地（含如附圖所示增建部分及雨遮）為兩造所共有，應有部分比例詳如附表二所示，且兩造間就系爭房地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，惟迄今仍無法就分割方法達成協議等情，有卷附系爭房地登記謄本可資參照（見本院107 年度桃司調字第414 號卷〈下稱調解卷〉第59至62頁），堪信為真實。且被告經合法通知後未於言詞辯論期日到場，衡情兩造間就分割方法未能達成共識，則原告據以提起本訴，請求分割系爭房地，即無不合，應予准許。

五、又按共有物之分割，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 項定有明文。而分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人。

六、經查，系爭房屋原為二層加強磚造之建物，總面積106 平方公尺（一、二層面積各53名方公尺），後經增建為三層建物，三樓增建部分面積28.24 平方公尺、一樓增建部分面積10.5平方公尺之事實，除有卷附系爭房地謄本可餐，並經本院調閱本院107 年度司執字第92801 號卷，核閱卷內所查封筆錄及天下不動產估價師事務所鑑定報告書確認無訛。而本院

會同龜山地政事務所人員至現場履勘，結果認系爭房屋座落4米無尾巷，為獨立門戶之透天厝，因屋後方防火巷遭其住戶增建蓋滿，故無法藉由旁鄰進入屋內，系爭房屋後方未臨路等情，有本院勘驗筆錄可參（見本院卷第45頁），足見系爭房地僅有一獨立出入口得以臨路並對外通行，倘按兩造之應有部分比例為原物分割，兩造分得部分並無各自獨立之門戶出入，除有礙其經濟效用之外，並有損完整性，造成日後使用之困難，無法發揮經濟上應有之價值，是以原物分配予兩造，並不可行。又於本件審理中均未有人表示願受共有物之全部分配，而以金錢補償其他未受分配之共有人，酌以兩造已因無法協議決定分割方法而生本件訴訟，為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配，部分共有人金錢補償之分割方式。準此，依據上開所述系爭房地之座落位置與面積、利用型態及共有人意願及利益等情形，本件以原物分配顯有困難，而應以變價分割，並將所得價金按如附表二所示應有部分比例分配予各共有人為適當，又若藉由自由市場競爭機制將系爭房地變價，應可充分反應系爭房地之價值，對兩造而言應屬最為有利，且不致損及特定共有人之利益，從而原告請求將系爭房地（含增建部分）予以變價分割如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

七、綜上所陳，原告起訴請求分割系爭房地，應予准許。本院審酌當事人意願、權利比例、系爭房地之現況、分割後之經濟利用效益等情，爰將系爭房地（含增建部分）予以變價分割，並將所得價金按如附表二所示應有部分比例分配予各共有人。又分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，故原告請求分割系爭房地部分雖有理由，惟關於此部分訴訟費用之負擔，仍應以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　卓立婷

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　　109　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　施春祝

附表一：

土地：						
土地坐落		地號	地目	面積/平方公尺	權利範圍	備註
桃園市○○區○○段		446		67	全部	重測前：新路坑段1358之43地號
建物：						
編號	基地坐落 門牌號碼	建號	主要用途、建材及層次	面積/平方公尺	權利範圍	備註
1	桃園市龜山區大同段446 地號 桃園市龜山區明德路222 巷5 號	134	住家用2 層樓加強磚造	總面積：106 層次面積： 一層：53 二層：53	全部	重測前：新路坑段1827建號
2	桃園市龜山區大同段446 地號 桃園市龜山區明德路222 巷5 號	3188	3 層樓房	總面積：38.74 一層：10.50 三層：28.24	全部	增建部分，未辦理建物所有權第一次登記

附表二：

共有人	應有部分比例即負擔訴訟費用比例

（續上頁）

原告金鑰投資有限公司	1/6
被告葉俊宏	1/6
被告葉煌城	1/6
被告葉麗芬	1/6
被告康德星	1/6
被告康盛座	1/6