臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1799號

原　　告　金鑰投資有限公司
法定代理人　高守正
被　　告　曾慶華
　　曾慶文
　　曾玉玲
　　曾慶興
　　王玉香
受 告知人　臺灣中小企業銀行股份有限公司
法定代理人　黃博怡

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年8 月7 日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造同為如附表一所示不動產（下稱系爭房地）之共有人，應有部分比例詳如附表二所示，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未能達成協議，為此依民法第823條第1項及第824條第2項之規定，請求裁判准予分割系爭房地等語，並聲明：兩造共有系爭房地准予變價分割。

二、被告則以：

㈠被告曾慶華：系爭房屋目前我在住等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告曾慶興：同意讓被告曾慶華繼續住等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告曾慶文：同意變價分割等語。

㈣被告曾玉玲、王玉香經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房地（含增建部分及雨遮）為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示，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，有系爭房地登記謄本在卷可稽（訴字卷第113至127頁）。又被告曾玉玲、王玉香經合法通知後，均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，則原告請求分割系爭房地，即屬有據。

㈡次按共有物之分割，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。經查，系爭房屋原為二層加強磚造之建物，總面積73.72平方公尺（一層面積36.86平方公尺＋二層面積36.86平方公尺），後經增建為三層建物，1樓增建部分面積46.21平方公尺、2樓增建部分面積51.97平方公尺（二層增建面積50.45平方公尺＋使用鄰地增建面積1.52平方公尺）、3樓增建部分面積88.86平方公尺（三層增建面積87.31平方公尺＋使用鄰地增建面積1.55平方公尺

）、雨遮增建部分面積20.1平方公尺（增建面積11.1 8平方公尺＋使用鄰地增建面積8.92平方公尺），有本院106年度司執字22922 號系爭房地權利移轉證書在卷可參（壢司調卷第15頁），而系爭房地現為被告曾慶華居住使用等情，業據被告曾慶華於本院審理中陳稱在卷（訴字卷第65頁），本院審酌上情及系爭房地為3 層樓獨立建物，共有人有6 人，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，不僅兩造分得面積過小，各共有人就分得之建物部分均有出入之需求，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化，有害於各共有人之日常生活，並減損共有物之經濟價值，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坐落位置與面積、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，此在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭房地之市場價值，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（含如附件不動產標示增建部分及雨遮）予以變價分割如主文第1 項所示，為有理由，應予准許。

四、末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824 之1 條第2 項定有明文。訴外人即被繼承人曾仁道就其所有系爭房地應有部分6 分之5 設定抵押權予訴外

人臺灣中小企業銀行股份有限公司，嗣經本院依法告知訴訟等節，有系爭房地登記第一類謄本、言詞辯論筆錄及送達證書在卷可參（訴字卷第83、107 、113 至127 頁）。而臺灣中小企業銀行股份有限公司經本院告知訴訟後，未於言詞辯論期日到場，亦未具狀表明參加訴訟之意旨，依上開說明，有關訴外人曾仁道設定之抵押權部分，應移存於其繼承人即被告繼承之應有部分，附此敘明。

五、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許。本院審酌上開一切情狀後，認應將系爭房地予以變價分割應屬適當可採，爰判決如主文第1 項所示。

六、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1 ，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3 項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　吳佩玲

附表一、系爭房地

土地	桃園市○○區○○段○○○段0000000000000地號
建物	桃園市○○區○○段○○○段000 ○號 （門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段000 巷00弄00號

附表二、應有部分及訴訟費用負擔比例

共有人	共有比例
曾慶華	6分之1

（續上頁）

曾慶文	6分之1
曾玉玲	6分之1
曾慶興	6分之1
王玉香	6分之1
金鑰投資有限公司	6分之1

附件、本院106 年度司執字22922 號系爭房地權利移轉證書影本
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　　8　　月　　28　　日
書記官　龍明珠