

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第314號

原告 煜勝森建設有限公司

法定代理人 胡慶全

被告 羅萬田

被告 羅萬德

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年3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准予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告羅萬田、羅萬德經合法通知，均未於最後言詞辯論到場，核無民事訴訟法第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、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產），各共有人之應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，而系爭不動產並無因物之使用目的不能分割，或約定不能分割之情形，且兩造就系爭不動產分割方法亦無法達成協議，伊自得訴請裁判分割，爰依民法第823條、第824條規定求為判令准予將系爭不動產變價分割由兩造依應有部分比例分配價金。

二、被告方面：

被告等經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦均未提出任何聲明及陳述。

三、本院之判斷：

（一）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；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，民法第

823 條第 1 項及第 824 條第 1 項分別定有明文。查本件系爭不動產分別為兩造以繼承、拍賣為原因先後取得應有部分而共有，此有系爭不動產土地、建物登記第二類謄本、地籍圖謄本、法務部行政執行署桃園分署不動產權利移轉證明書影本、桃園市大溪地政事務所 107 年 11 月 27 日溪地登字第 1070017147 號函暨所附系爭不動產土地、建物登記公務用謄本及地籍異動索引、桃園市政府地方稅務局大溪分局 107 年 11 月 28 日桃稅溪字第 1078014085 號函暨所附房屋稅籍證明書在卷可佐（見 107 年度壠司調字第 392 號第 4 至 8 頁、第 21 頁、第 23 至第 35 頁、第 37 至 40 頁），又系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用類別兩種建築用地，系爭建物為住家用途，並無因物之使用目的而不能分割之情形，又兩造間就系爭不動產未約定有不分割之期限，且分割方法不能協議決定，揆諸上開法律規定，原告訴請裁判分割，洵屬有據，應予准許。

(二) 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 824 條第 1 項、第 2 項分別定有明文。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，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利益等，公平裁量，而民法第 824 條第 2 項第 2 款前段規定，如原物分配顯有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物

之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院98年度台上字第2058號、102年度台上字第1336號判決參照）。經查，系爭土地面積212.12平方公尺，其上建物原為1層樓之加強磚造建物，面積分別為68.60平方公尺，另於該建物旁另有增建3層樓加強磚造、鋼鐵造建物，1層39.97平方公尺、2層39.97平方公尺、三層27.95平方公尺，合計176.49平方公尺，此有系爭不動產拍賣公告、桃園縣（已改制為桃園市）大溪地政事務所建物複丈（勘測）結果及現場照片等在卷（見上開卷第29至49頁）可稽，觀諸卷附照片所示，系爭建物僅有位於1樓1個獨立出入口，而本件共有人中並非均為有血緣關係支人，是若採原物分割予兩造共有人之方式，則兩造將各自取得之系爭不動產部分，不惟面積狹小，且亦存有使用上之困難，不僅使各共有人無法利用不動產增進經濟價值，亦礙於各自日常生活之使用；且如未來各共有人出賣分割後之不動產，因面積狹小且僅有一獨立出入口，購買意願及價值均易降低，反不利於兩造共有人之權益，是採原物分配之方式顯有困難。至若將系爭不動產全部分配予兩造中之其一共有人，又有共有人間彼此金錢補償之問題。斟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。是本院審酌系爭不動產坐落位置與面積、利用型態及兩造分配利益，認原告所主張變賣系爭不動產全部，依兩造各有應有部分比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭不動產之市場價值，對兩造而言應屬最為有利，堪認允適，應為可採。從而，原告基於所有權分別共有之法律關係，請求變價分割系爭不動產，而依兩造各有應有部分比例分配價金，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告訴請將兩造共有之系爭土地予以變賣，並將變賣所得價金依如附表二所示應有部分比例分配予兩造，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊、防禦方法，核對判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：

按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，是兩造間實互蒙其利，故原告請求變價分割系爭不動產雖有理由，惟本院認關於裁判費用之負擔，仍應由兩造依其應有部分之比例分擔，方屬事理之平。爰諭知訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中華民國 108 年 3 月 29 日
民事第四庭 法官 徐培元

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 3 月 29 日
書記官 康馨予

附表一：兩造共有系爭不動產

土地：				
坐落	地號	地目	平方公尺平方公尺	權利範圍
桃園市○○區○○段	1671		212.12	全部
建物：				

(續上頁)

基 地 坐 落	建 號	主 要 建 材、用 途及層 次	面 積 平方公尺	權 利 範 圍
門 牌 號 碼				
桃園市○○區○○段 1671地號	954	1 層之 加強磚 造	1層：68.6平方公尺	全部
桃園市○○區○○路 239 巷29號		增建3 層之加 強磚造 、鋼鐵 造（未 辦理保 存登記 ）	1 層：39.97 平方公 尺 2 層：39.97 平方公 尺 3 層：27.95 平方公 尺	全部

附表二：

共 有 人	應 有 部 分 比 例 (分 配 價 金 比 例)	訴 訟 費 用 分 擔 比 例
煜勝森建設 有限公司	3分 之 1	3分 之 1

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

羅萬田	3分之1	3分之1
羅萬德	3分之1	3分之1