臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1459號

原　　告　金鑰投資有限公司
法定代理人　高守正
被　　告　李紹富
　　李玉環
　　李玉美
　　李玉枝
共　　同
訴訟代理人　莊英賢

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年8 月21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分擔。

事實及理由

一、原告主張：伊因拍賣取得如附表一所示不動產之應有部分，而與被告成為桃園市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 巷○○號（即桃園市○○區○○○段○○○ ○號）建物（下稱系爭建物）之共有人，各共有人應有部分如附表二所示。系爭土地及建物並非不能分割，共有人間亦無不能分割之協議，而伊與被告就系爭土地及建物無法達成分割協議，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定提起本件訴訟，請求以變價方式分割系爭土地及建物等語。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：伊等願各以新臺幣（下同）180 萬元將應有部分出賣予原告，若原告不同意上開價格，同意以變價方式分割系爭土地及建物等語。

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。又法院於裁判分割時，得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；而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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824 條第2 項第1 款、第2 款前段、第3 項亦分別定有明文。

㈡原告主張系爭土地及建物為兩造所共有，並無因使用目的不能分割之情形，或有何約定不分割之協議，且兩造無法協議分割等情，有卷附系爭土地、建物登記謄本、本院民國10 9 年3 月24日桃院祥九108 年度司執字第43499 號不動產權利移轉證書、調解委員調解單、調解程序筆錄可稽（見桃司調卷第8 至11、15至16、26至29、48至50頁），並經本院依職權調閱108 年度司執字第43499 號清償債務強制執行案件（下稱系爭執行事件）卷宗核閱屬實，原告訴請裁判分割，洵屬有據。

㈢經查，系爭建物原係2 層樓加強磚造建物，建物登記總面積合計為123.74平方公尺（第1 層48.99 平方公尺，第2 層62.77 平方公尺，騎樓11.98 平方公尺），且系爭土地為系爭建物之基地，又系爭建物後經增建4 層，第1 、2 層係將系爭建物之防火牆蓋滿，再加蓋第3 層及第4 層（第1 層10.67 平方公尺，第2 層8.87平方公尺，第3 層71.54 平方公尺，第4 層41.47 平方公尺），系爭增建物與主建物相通，無獨立出入口等情，有系爭執行事件之查封筆錄在卷可佐（見系爭執行事件卷第38頁）。本院審酌倘以原物分割，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，並就該空間為維持共有、約定使用或其他方式之規劃，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，又若將系爭土地及建物原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824 條第3 項

規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，惟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分割而生本件訴訟，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。另審酌採行變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭土地及建物之市場價值極大化，且較諸各共有人分別出賣其應有部分而言，將共有物全部予以變賣當能取得更高之換價，對於共有人應較為有利。再者，倘嗣後兩造認有繼續持有系爭土地及建物所有權之必要時，仍得依民法第824條第7項規定主張依相同條件優先承買，且兩造於本院審理時亦不排斥變價分割。從而，本院參酌系爭土地及建物之使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭土地及建物（含增建部分）不適宜原物分割，應以變價後價金按兩造應有部分比例分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。

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

五、末按分割共有物之方法，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，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，應由全體共有人按應有部分比例負擔之，爰命訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　官　郭俊德

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　　9　　月　　15　　日

書記官　蕭尹吟

附表一：

編號	土地坐落			面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	桃園市	○○○區	○○○○段	618	72.40	全部

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平尺）		權利範圍
				樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途	
1	220	桃園市八德區新霄裡段618 地號 桃園市八德區霄裡路120 巷76號	2 層樓房加強磚造、住家用	第1層：48.99 第2層：62.77 騎樓：11.98 合計：123.74	陽臺：5.00 屋頂突出物：5.00	全部
	備考	重測前：霄裡頂段846建號				
2	增建部分	桃園市八德區新霄裡段618 地號 桃園市八德區霄裡路120 巷76號	4 層	第1層：10.67 第2層：8.87 第3層：71.54 第4層：41.47 合計：132.55		全部
	備考	未辦建物所有權第一次登記				

附表二：

編號	共有人姓名	土地及建物（含增建部分）應有部分暨訴訟費用負擔比例
1	金鑰投資有限公司	1/5
2	李紹富	1/5

（續上頁）

3	李玉環	1/5
4	李玉美	1/5
5	李玉枝	1/5