

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮簡字第785號

原告 長和興業股份有限公司

法定代理人 藍丰谷

訴訟代理人 王耀良

藍立全

被告 林毓成

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年11月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按
附表二所示之比例分配。

訴訟費用新臺幣（下同）3,970元由兩造依附表二所示比例負
擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：如附表一所示不動產（下稱系爭房屋）為兩
造所共有，應有部分如附表二所示，因就分割方法無法獲得
協議，依民法第823條、第824條之規定訴請分割。且因系爭
房屋原物分割不符共有人使用經濟目的，故系爭房屋以原物
分配予共有人顯有困難，請求變價分割共有物等語。並聲
明：如主文第一項所示。

二、被告表示：同意變價分割等語。

三、得心證之理由：

（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，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有系
爭房屋，應有部分比例如附表二所示，及兩造就系爭房屋並
無不予分割之協議，及系爭房屋亦無事實上或法律上不能分

01 割之情狀，惟兩造迄未達成分割協議等節，業據原告提出系
02 爭土地登記謄本等件為證，復為兩造所不爭執。從而，原告
03 依據上開規定，請求分割附表一所示共有物，於法尚無不
04 合，應予准許。

05 (二)、再按共有人對於共有物之分割不能協議決定，法院得因任何
06 共有人之請求，以原物分配於各共有人或部分共有人，於原
07 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
08 人；又公同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共
09 有物分割之規定，為同法第824條、第830條第2項所明定。
10 是分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
11 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
12 利益等情形而為適當之分割，不受共有人主張分割方法之拘
13 束。經查：

14 1.坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地上之系爭房屋為鋼筋
15 混凝土造之四層建物，有建物登記第一類謄本在卷足憑（本
16 院卷第51頁）。倘以原物分割，各共有人分得之部分均有出
17 入之需求，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就
18 該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不
19 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
20 化，有害於各共有人之日常生活，並減損共有物之經濟價
21 值。另系爭房屋所坐落之土地屬於被告單獨所有，若以原物
22 分割系爭房屋，原告分得房屋部分就土地之使用權限可能另
23 起紛爭，亦徵系爭房屋不適於原物分割之方法。

24 2.另若將系爭房屋原物分配予部分共有人，則受分配之共有
25 人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其
26 應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於
27 金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以
28 金錢補償其他共有人，故兼採分割及金錢補償之分割方式亦
29 未必妥適。本件兩造均同意變價分割，在自由市場競爭之情
30 形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而
31 言，顯較有利。且民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物

時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行情序時，行使依相同條件優先承買之權利。因此本院認附表所示系爭房屋，以變價方式分割係本件最適分割方案。從而，原告請求將附表一所示共有物變價分割，所得價金按附表二所示比例分配，尚屬適當。

3. 綜上，本院審酌系爭房屋之住宅型態、使用土地情形、經濟效益、共有人之資力、利益及意願，認系爭房屋之分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配始為適當。

四、綜上所述，本院斟酌兩造之意願、系爭房屋之使用現況、整體經濟效用及全體共有人之利益等一切情狀，認系爭房屋採變價分割，所得價金按附表二所示兩造應有部分比例分配之，較能兼顧兩造共有人之利益，應屬適當。從而，原告請求就兩造共有如附表一之系爭房屋變價分割，亦為有理由，應予准許，爰判決如主文所示。又本件經對系爭房屋之抵押權人為告知訴訟，抵押權人並未聲明參加訴訟，有土地登記謄本、本院送達證書在卷可憑，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。又分割訴訟本質上並無訟爭性，兩造間本可互換地位，原告請求分割共有物，雖於法有據，然兩造均因分割而蒙其利，倘僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，本院認為本件分割共有物部分之訴訟費用應按應有部分比例，始為公平，爰論

知如主文第2項所示。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

潮州簡易庭 法 官 麥元馨

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 11 月 17 日

書記官 洪雅玲

附表一

編號	不動產標示	總面積	權利範圍
1	屏東縣○○鎮○○段000000000 ○號房屋	216.61平方公尺	全

附表二

編號	共有人	應有部分
1	林毓成	1/2
2	長和興業股份有限公司	1/2