

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第774號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 林盟仁律師

被告 蘇欽炎

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月26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建物應予變價分割，所得價金按附  
表二所示之比例分配。

訴訟費用新臺幣（下同）1,000 元由兩造依附表二所示比例負  
擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5  
計算之利息。

事實及理由

一、原告起訴主張：如附表一所示房屋（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：如主文所示。

二、被告則以：同意原告主張等語。

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 爭房屋稅籍證明書為證，被告復為同意之陳述。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；又共同共有物之分割，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.系爭房屋現況為1層樓加強磚造房屋，有房屋稅籍證明書、G  
15 oogle街景圖等件在卷可憑，堪認為真實。被告亦自承系爭  
16 房屋只有一個大門，且無意願受原物分配並以金錢補償原  
17 告，本院審酌系爭房屋面積不大，若予以原物分割將更形狹  
18 小難以利用，且欠缺獨立出入口，並考量共有人之意願，原  
19 告主張系爭房屋不適於原物分割，尚非無據。被告既同意原  
20 告主張變價分割，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動  
21 產之市場價值極大化，對於共有人而言，應較有利。因此本  
22 院認附表一所示系爭房屋，以變價方式分割係本件最適分割  
23 方案。從而，原告請求將附表一所示共有物變價分割，所得  
24 價金按附表二所示比例分配，尚屬適當。

25 2.綜上，本院審酌系爭房屋之共有人身份、意願、面積、建物  
26 構造及經濟效益，認系爭房屋之分割方法，以變價後價金按  
27 兩造應有部分比例分配始為適當。

28 四、綜上所述，本院斟酌兩造之意願、系爭房屋之整體經濟效用  
29 及全體共有人之利益等一切情狀，認系爭房屋採變價分割，  
30 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  
31 兩造共有人之利益，應屬適當。從而，原告請求就兩造共有

01 之系爭房屋變價分割，亦為有理由，應予准許，爰判決如主  
02 文所示。

03 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  
04 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 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  
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
08 文。又分割共有物本質上並無訟爭性，兩造間本可互換地  
09 位，原告請求分割共有物，雖於法有據，然兩造均因分割而  
10 蒙其利，倘僅由被告負擔訴訟費用顯失公平，本院認為本件  
11 分割共有物部分之訴訟費用應按應有部分比例，始為公平，  
12 爰諭知如主文第2項所示，並自判決確定翌日起，加給按法  
13 定利率計算之利息，附此敘明。

14 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
16 潮州簡易庭 法官 麥元馨

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 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（  
20 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  
21 一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日  
23 書記官 林語柔

24 附表一：

25

編號	共有物	面積
1	屏東縣○○鄉○○路0巷00號未保存登記房屋	95.05平方公尺

26 附表二：

27

編號	共有人	應有部分比例
1	均和資產管理股份有限公司	2分之1
2	蘇欽炎	2分之1

