

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第570號

原告 築形有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號2樓

法定代理人 陳映彤 住同上

被告 蘇恒宗

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年7月28日辯論終結，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，其賣得價金，按附表二之比例予以分配。

訴訟費用按附表二之比例各自負擔。

事 實

壹、程序事項

被告經合法通知，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、實體事項

一、原告方面

(一)聲明：如主文所示。

(二)陳述：

兩造共有如附表一所示之不動產，若按應有比例原物分配結果，勢必造成兩造均無法擁有可獨立使用、具有經濟價值的房屋與土地，反而無法發揮原有功能。是為發揮土地及建物最大利用價值及兼顧各共有人之公平性，原物分割除不符合兩造所需，甚且減損系爭土地及建物應有之經濟價值及共有之權益，故系爭土地及建物應採變價分割之方法，將系爭土地及建物變賣所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，以發揮系爭土地、建物經濟價值，並有利土地及建物之整體利用。又系爭土地及建物並無不分割之特約或依物之使用目

01 的不能分割之情形存在，因兩造當事人間就系爭土地及建物
02 之分割方法無法協議，為增加土地及建物利用價值及便利管
03 理使用，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請
04 裁判變價分割共有物。

05 二、被告方面

06 被告雖未於最後言詞辯論期日到場，但具狀表示同意變價分
07 割（見本院卷第59頁）。

08 三、本院之判斷：

09 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
10 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
11 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割
12 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
13 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
14 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
15 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
16 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
17 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
18 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定
19 有明文。查系爭土地、建物為兩造所共有，其等應有部分如
20 附表一所示，有土地、建物登記謄本附卷可證。而查，系爭
21 土地、建物並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
22 之期限情形，為兩造所不爭執，自堪信原告此部分主張為真
23 實。準此，原告依民法第824條第2項之規定，訴請以判決分
24 割系爭土地，於法亦無不合，所訴自應准許。

25 （二）按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
26 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
27 人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法
28 之拘束（最高法院87年度台上字第1402裁判亦同此見解）。
29 而採行變價分割，通常係因共有物性質上不能以原物分割或
30 以原物分割有困難或反而對共有人不利之情形，是倘共有之
31 土地予以原物分割，會致各共有人分得土地面積過於狹窄、

01 不完整、面寬不足，而不利於土地之利用價值時，即不應採
02 行原物分割，此時若採行變價分割，可使該共有之土地得以
03 整筆統一出售，自得提高土地之售價，並以其賣得之價金分
04 配予各共有人，對各共有人均屬有利，自亦屬妥適之分割方
05 法。經查：原告起訴請求分割如主文之土地及建物，予以一
06 同變價分割，除能提高買家承買意願外，拍得房屋所有權人
07 亦可透過土地變價分割取得建物坐落系爭土地之使用權源且
08 能使土地、建物為完整使用發揮較高之經濟價值。是以合併
09 變價分割之方式，較符合共有人之需求，亦符合分割共有物
10 消滅共有關係及公平合理之意旨，而被告亦具狀表示同意變
11 價分割（見本院卷第59頁）。本院斟酌系爭土地面積、地
12 形、客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認
13 為如變價分割，方能兼顧各共有人之利益，自以變價分割為
14 宜。系爭土地及建物應採行變價分割之方式分割，並將價金
15 各按兩造應有部分之比例（如附表二所示）予以分配，爰判
16 決如主文第1項所示。

17 （三）分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告
18 起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其
19 所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共
20 有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分
21 割所得之利益，所分得價金之多寡，及兩造就系爭土地各自
22 享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依比例分擔較為公
23 允，爰判決如主文第2項所示。

24 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
25 證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
27 1，判決如主文。

28 中 華 民 國 110 年 8 月 12 日
29 民事第二庭 法 官 傅伊君

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 8 月 12 日

03 書記官 李勻淨

04

附表一：		
編號	財產名稱	權利範圍
1	新竹市○○段000地號土地	8分之2（兩造各8分之1）
2	新竹市○○段000○號建物（門牌號碼新竹市○○○路00巷0號）	全部（兩造各2分之1）

05

附表二：		
編號	姓名	應有部分比例
1	築彤有限公司	2分之1
2	蘇恒宗	2分之1