

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第83號

原告 郭清山

訴訟代理人 鍾添錦律師

複代理人 孫立德

被告 郭瑞鑫

郭雲燕

上一人

訴訟代理人 饒文志

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月17日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹市和平段八八七之五、八八九、八九〇之二、一一四六、一一四六之一地號土地及新竹市〇〇段〇〇〇〇號建物（門牌號碼新竹市〇〇區〇〇路〇號，含增建部分），應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落新竹市和平段887-5、889、890-2、1146、1146-1地號土地（下稱系爭土地）及同段129建號為兩造所共有，因多次無法協議分割，目前129建號即門牌號碼新竹市〇〇區〇〇路0號房屋（下稱系爭房屋）由被告郭瑞鑫一家人居住使用，且系爭房屋僅有單一出入口，無法為實體分割，而系爭土地大部分為系爭房屋之建築基地，如採原物分割方式，則須拆除地上物及預留道路土地方可達成各共有人間合理之分配，故系爭房地宜採變價分割方式，所得價金由兩造應有部分比例分配為適當。

（二）系爭土地鄰牛埔路面寬為18.85公尺，依現行建築法規及實際對外通行巷道之需求，至少應保留4公尺面寬給居住於系爭房屋之人通行，剩餘14.85公尺面寬由兩造3人分

01 配，除較大持分之被告郭瑞鑫分得較大臨路面寬之土地
02 外，其餘共有人分得之土地狹長且現況有高地落差，根本
03 不利於利用及興建店鋪之規劃。再者，僅留2米面寬土地
04 做為系爭房屋通道，日後勢必考量系爭房屋重建時之建築
05 線申請及車輛通行，影響居住品質，且拍賣價格必受影
06 響，不受買家青睞。

07 二、被告則以：

08 （一）被告郭瑞鑫則以：系爭土地緊鄰牛埔路，臨路一側寬約19
09 米，沿路之邊緣有約9.5米長之單薄鐵皮圍牆，基地縱深
10 約有35米，呈類長方之地形。系爭房屋坐落於遠離路之一
11 側，另有違章之石棉瓦舊房（下稱石棉瓦房）搭建於牛埔
12 路與系爭房屋之間。系爭房地應採原物分配兼採變價分割
13 方式，即將系爭房屋所需基地、法定空地及獨立使用之出
14 入口劃設一區塊單獨變賣，其餘土地於拆除石棉瓦房後依
15 各共有人持分比例劃設3份原物分配使用。

16 （二）被告郭雲燕表示：系爭土地為建地，其上已有合法建物1
17 棟，目前由被告郭瑞鑫居住使用中，若採原物分割顯有困
18 難不易分配，故同意變價分割。

19 三、本院之判斷：

20 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
21 物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限
22 者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
23 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、824條
24 第5項定有明文。查坐落新竹市和平段887-5、889、890-
25 2、1146、1146-1地號土地及同段129建號建物（即門牌號
26 碼新竹市○○區○○路0號，含增建部分）（下稱系爭房
27 地）均為兩造所共有，應有部分如附表所示，並無因物之
28 使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，且兩造
29 迄今未能達成分割之協議等情，業據原告提出系爭房地登
30 記謄本、房屋稅籍證明書為證（見本院卷一第17-39
31 頁），是原告訴請裁判分割，自屬有據。又系爭土地及建

物共有人及其應有部分均相同，而建物又不能分離土地而單獨存在，故系爭房地應予合併分割。

(二) 按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院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，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，民法第824條第2項第2款定有明文。而所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查，系爭土地為略有坡度之水泥地，系爭房屋原辦理保存登記僅為一層加強磚造建物，目前外觀上已增建為三層磚造水泥建物，系爭房屋旁另有增建一層磚造水泥平房，與系爭房屋內部相通，無獨立出入口，系爭房屋含增建部分坐落系爭土地如本院卷一第231頁複丈成果圖所示A、B範圍等情，業經本院會同兩造勘驗現場並囑託新竹市地政事務所派員到場會勘屬實，此有勘驗筆錄、複丈成果圖在卷可稽（見本院卷一第219-223、231頁）。足徵系爭房屋含增建平房僅有一對外出入口，屋內結構上無法區隔其中任何一部分做為獨立使用，而需為整體之利用，始能達到使用及經濟上之效益；又系爭房屋之主體結構，有辦理保存登記之建物與未辦理保存登記之平房互相交錯，亦無法將未辦理保存登記之部分與有辦理保存登記之部分作左右之原物分割，否則不僅影響該建物於分割後之使用效益，亦會大大減損其分割後建物之價值。雖被告郭瑞鑫提出將系爭房屋所需基地、法定空地及獨立使用之出入口劃設一區塊單獨變賣，其餘土地於拆除地上物後依各共有人持分比例劃設3份原物分配使用之分割方案，然系爭房屋增建部分無使用上獨立性，目前並未與主建物分割或拆除，亦無法確定辦理保

存登記之系爭房屋即坐落被告郭瑞鑫所提分割方案(見本院卷一第285頁)之丁地上，是被告郭瑞鑫所提分割方案，尚非完善，實難採用。反之，系爭房地若採行變價分割，則兩造共有人可透過出賣方式將系爭房地出售，俾以提高系爭房地之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭房地之完整性，增進系爭房地之使用利益，且符合共有人間之公平性，對共有人自屬有利。況系爭房地倘透過變價分割方式，原共有人即兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人。參以民法第824條第7項之規定，已增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲取得系爭房地加以利用，或個人主觀上認其對系爭房地，存有特殊之情感，亦得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，如此，亦非無取得系爭房地之機會。故本院綜合斟酌系爭房地屬透天屋之型態、使用情形、共有人之意願、發揮系爭房地分割後之經濟價值之考量等一切各情，認兩造共有之系爭房地，應以採行變價分割，並將賣得價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當。

四、從而，原告民法第823條第1項、第824條第2項、第5項，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，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，並兼顧共有人之利益，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，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用之負擔如主

文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第二庭 法 官 林哲瑜

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 113 年 2 月 23 日

書記官 彭富榮

附表：

共有人	應有部分比例
郭青山	4分之1
郭瑞鑫	4分之2
郭雲燕	4分之1