

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第662號

原告 唐瑤蔓
訴訟代理人
兼送達代收
人 唐國智
被告 何觀淋

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月30日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地及建物應予變價分割，所得價金依附表二所示各共有人應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落新竹市○○段0000○號建物，及其坐落基地即新竹市○○段0000地號土地（如附表一所示，下合稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分如附表二所示，兩造就系爭不動產並無不分割之契約，且系爭不動產亦無不能分割之情形。惟兩造無法協議分割方法，且系爭不動產為集合住宅，僅有一個獨立出入口，倘採原物分割，勢必破壞系爭不動產使用現況，不僅不符合經濟效用，損及該建物之完整性，且造成日後使用上之困難。如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有人能分配之金額可以增加，對共有人而言，顯較有利，故系爭不動產之分割方法應以變價分割為適當，為此，爰依民法第823條及第824條之規定提起本件訴訟，請求變價分割兩造共有之系爭不動產等語，並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：沒有意見，同原告主張等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭不
04 動產為兩造所共有，應有部分如附表二所示，而附表一所示
05 之土地為附表一所示建物之基地，且該土地及建物並無依物
06 之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期
07 限，復無不分割之協議等情，已據原告提出系爭不動產之土
08 地及建物登記第一類謄本在卷可證，且為被告所不爭執。則
09 系爭不動產既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協
10 議，揆諸前揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

11 (二)又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
12 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
13 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
14 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
15 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
16 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
17 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
18 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
19 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
20 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
21 持共有，民法第824條第1至4項定有明文。再按法院為共有
22 物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分
23 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共
24 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最
25 高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。又分割共有
26 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之
27 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共
28 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必
29 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人
30 （最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

31 (三)查，附表一所示之建物為集合式住宅之一部分，僅有1個獨

立出入口等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之該建物所在社區照片為佐(見本院卷第53頁)。倘採原物分配之方式分割，勢必須劃分部分區域維持共有或約定留供其他共有人出入用，而影響該建物得有效使用之面積，且自己之屋內有他人通過乙情，亦與一般使用集合住宅之常情相背。此外，日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，此種分割方式不僅不符合經濟效用，且損及該建物之完整性，勢必破壞該建物使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。是以，系爭建物不宜為原物分割。至於附表一所示之土地屬上方建物之基地，性質上亦無從原物分配，足見系爭不動產均不宜原物分割。至若將系爭不動產全部分配予原告或被告，亦生共有人間金錢補償之問題。雖原告表示其有意購買取得系爭不動產所有權之全部再以金錢補償被告等語，然其與被告復均表示系爭不動產現為被告之母親託管並出租使用中，原告亦表示雙方無法達成共識等語(見本院卷第66頁)。本院綜核上情，認系爭不動產採原物方式分割顯有困難；而如將系爭不動產為變價分割，則各共有人皆可應買，經由良性公平競價之結果，可獲致與市價相當的價金，不致有價格過低之情，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，復可使系爭不動產所有權歸一，發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益，故認系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示之各共有人應有部分比例分配，實屬適宜。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求兩造共有之系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按如附表二所示之各共有人應有部分比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

六、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，

係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且兩造因本件分割結果，均受其利，是訴訟費用之負擔自以如附表二所示之各共有人應有部分比例分擔始為公允，爰酌定如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
新竹簡易庭 法 官 黃世誠

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 27 日
書記官 楊霽

附表一：

土地部分：					
編號	土地坐落			面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	段	地號		
01	新竹市	北門	1005	822	兩造各20000分之39

建物部分：						
編號	建號	基地坐落	主要用途、主要建材及層數	建築面積（平方公尺）		權利範圍
	門牌號碼			樓層/面積合計	附屬建物用途及面積	
01	新竹市○○○段	新竹市○○○段	辦公室、鋼筋混凝土	四層/26.13	雨遮0.51	全部（現登記之權

(續上頁)

01

0000號 新 竹 市 ○ ○路○段0 00號4樓之 25	0000地 號	土 造 、 10 層樓建物			利範圍為 兩造各2 分之1)
共有部分：北門段5177建號，面積5393.51平方公尺，權利 範圍10000分之30					

02

附表二：

03

共有人姓名	應有部分比例
原告唐瑤蔓	2分之1
被告何觀淋	2分之1