

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第384號

原告 林于瑄

訴訟代理人 劉翠華

被告 許佳傑

黃建博

訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月2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，所得價金由兩造依附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之訴訟費用負擔比例各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項亦有明定。本件原告起訴時原列許佳傑、黃建博、黃佳雯為被告，求為聲明：兩造共有如附表一之不動產（下稱系爭不動產），予以變賣分割，所得價金由兩造按附

01 表三所示比例分配。嗣被告黃佳雯於訴訟繫屬中就其所有之  
02 系爭不動產應有部分全部轉讓予被告許佳傑，原告乃於本院  
03 民國113年8月19日言詞辯論期中當庭以言詞撤回對被告黃  
04 佳雯之起訴，於法並無不合，應予准許。

## 05 貳、實體方面

06 一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分比例如附表  
07 三所示，兩造對於系爭不動產並未定有不能分割之契約，且  
08 系爭不動產依其使用目的及法令亦無不能分割之情事，惟兩  
09 造未能達成分割之協議，而系爭不動產僅10.5坪，若採原物  
10 分割，則各共有人必須共用門廳、走道等空間，使用上均不  
11 便利，且徒增日後各共有人使用上之爭議，足見原物分割之  
12 方案顯有困難，亦無法公平合理分割。若透過變賣方式，基  
13 於市場之自由競爭，可使系爭不動產之價值極大化，以價金  
14 平均分配予各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方  
15 式。原告爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項之規定  
16 提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭不動產，予以變  
17 賣分割，所得價金由兩造按附表三所示比例分配。

18 二、被告則以：同意原告主張之變價分割方案等語置辯。

## 19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張兩造為系爭不動產之共有人，各共有人之應有部分  
21 如附表二所示，業據提出系爭不動產登記謄本及本院民事執  
22 行處核發之不動產權利移轉證書可參（見本院卷第19至29  
23 頁），並有本院職權調閱系爭不動產登記公務謄本可佐（見  
24 本院卷第81至88頁），堪信為真正。

25 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
26 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  
27 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之  
28 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有  
29 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
30 配：(1)以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配  
31 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；(2)原物分配顯有

01 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
02 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
03 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有  
04 明文。經查，兩造共有系爭不動產，應有部分如附表二所  
05 示，各共有人就系爭不動產未約定有不分割之期限或因物之  
06 使用目的不能分割，兩造迄今仍無法協議分割等情，有系爭  
07 不動產登記謄本為憑，且為兩造所不爭執，則原告依前揭規  
08 定請求分割共有物，即屬有據。惟原告主張被告之應有部分  
09 比例，依本院上開調查結果，被告就系爭不動產之應有部分  
10 如附表二應有部分比例欄所示方屬正確，原告主張依附表三  
11 比例分割顯有錯誤，無足採認。

12 (三)次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟  
13 酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀  
14 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等  
15 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割共有物，  
16 以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因  
17 該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維  
18 持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人  
19 成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。查  
20 如附表一所示建物為鋼筋混凝土造、層次面積20.02平方公  
21 尺之3樓集合住宅等情，有建物登記公務用謄本可佐，是倘  
22 依兩造之應有部分比例為原物分割，則不僅建物內部難以獨  
23 立區隔為經濟利用，且因各共有人分得部分均有進出之需  
24 求，勢須劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持  
25 共有、約定使用或其他方式之法律關係，將減少各共有人得  
26 有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之  
27 經濟價值，是以原物分割系爭不動產應非適當方式。如以變  
28 價拍賣之方式，可使系爭不動產在自由市場競爭之情形下反  
29 應出合理且適當之價值，對於共有人而言，顯較有利。再  
30 者，倘兩造如欲取得系爭不動產繼續利用，或對系爭不動產  
31 在感情上或生活上有密不可分之依存關係，經評估自身之資

01 力等因素後，亦得決定是否參與競標或行使優先承買之權  
02 利，以單獨取得系爭不動產之所有權，對全體共有人而言，  
03 應均屬有利。是以，本院審酌系爭不動產之利用現況及可能  
04 性、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀後，認系爭不  
05 動產以變價方式分割，並將價金按兩造應有部分比例分配之  
06 分割方法為適當。

07 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規  
08 定，請求就兩造共有之系爭不動產予以變價分割，所得價金  
09 按兩造應有部分比例分配，為有理由。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
11 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有  
13 人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量  
14 情形，依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按附表二所示  
15 之比例負擔訴訟費用。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
17 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴  
20 （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 13 日  
23 書記官 林一心

24 附表一：

25

土地部分					
土地坐落		面積（平方公尺）		權利範圍	
新竹市○○段○○段000地號		338		100000分之1230	
建物部分					
建號	基地坐落	建物門牌號碼	層數、層次、主要建材、主	建物面積（平方公尺）	權利範圍

(續上頁)

01

			要用途		
1051	新竹市○ ○段○○ 段 000 地 號	新竹市 ○○街0 0 號 3 樓 之2	層數：11層 層次：3層 鋼筋混擬土造 集合住宅	總面積：20.02 層次面積：20.02	1分之1

02

附表二：

03

編號	附表一所 示土地共 有人	應有部 分比例	附表一所 示建物共 有人	應有部 分比例	訴訟費用 負擔比例
1	許佳傑	100000 分之77 9	許佳傑	30分之 19	30分之19
2	黃建博	10000 分之41	黃建博	3分之1	3分之1
3	林子瑄	100000 分之41	林子瑄	30分之 1	30分之1

04

附表三：

05

不動產	原告主張之比例
土地部 分	許佳傑（10000 0分之369）、 黃建博（10000 分之41）、林 于瑄（100000 分之41）、黃 佳雯（10000分 之41）

