

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1035號

原告 田兆圓
訴訟代理人 陳由銓律師
被告 田炳峰

田慧鈴

上二人共同

訴訟代理人 楊智涵律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年11月12日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹縣○○市○○段000地號土地及其上門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號四層樓建物，應予變價分割，所得價金按原告3分之1、被告田炳峰2分之1、被告田慧玲6分之1之比例予以分配。

訴訟費用由被告田炳峰負擔2分之1、被告田慧玲負擔6分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落新竹縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號未辦保存登記之四層樓房屋（下稱系爭建物，與坐落土地合稱系爭房地）為兩造共有，原告之應有部分為3分之1、被告田炳峰為2分之1、被告田慧玲則為6分之1。系爭建物之各層樓，均需經由室內樓梯、電梯及一樓大門對外出入，並無其他可對外出入之通道，致各樓層之使用不具獨立性，而需與一樓為整體共同之利用，始能達使用之目的，故不宜以各樓層為基準為橫向之原物分割。系爭土地為系爭建物之基地，必須配合建物之使用情況，性質上亦無從為原物分割。若採取變價分

01 割，將可提高系爭房地之價值，再由兩造按應有部分比例分
02 配價金，如此較能維持系爭房地之價值及完整性，並能增進
03 房地效用，共有人亦有機會以相同條件優先承買。

04 二、兩造及訴外人田榮嬌固曾因祭祀祖先之目的，而於民國111
05 年3月19日簽立「共有房地管理協議」（下稱系爭分管
06 協），約定以2個月為一期，將簽約人分成3組，由3組人輪
07 流居住其內以管理使用；嗣因訴外人田榮嬌將持分轉讓予被
08 告田炳峰，以及被告二人長期在外地工作、祖先牌位已遷移
09 等因素，造成被告顯少返回系爭房地，輪到原告使用時亦因
10 閒置髒亂而無法居住，以致上開約定形同廢止。況且，縱有
11 分管協議，亦不妨礙共有物之分割，且伊與被告田炳峰因前
12 有嫌隙已無法達成協議分割。為期公平及避免兩造為房地價
13 格再起爭論，故認本件應以變價分割為適當。並聲明：如主
14 文所示。

15 貳、被告則以：

16 一、原告從未向被告二人請求協議分割，實無原告所述之被告二
17 人拒絕分割情事，與民法第824條第2項所定須以無法協議分
18 割為前提之要件不符。且兩造就系爭房地之使用方式，係簽
19 有系爭分管協議，已可符合最大使用效益；加以原告迄未舉
20 證系爭房地有何因長期空置而損壞情形，反將其女設籍在
21 此，亦無原告所稱之未使用、形成物力浪費情事。

22 二、系爭建物為未辦保存登記建物，僅有事實上處分權，而非所
23 有權，故在房地交易市場上，價值較為低落，是否適宜以變
24 價分割方式為之，應併予考量。主張本件應進行鑑價，由被
25 告優先購買；抑或原物分配予部分共有人，再以鑑價補償原
26 告。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

27 參、得心證之理由：

28 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 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
30 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有物分管之契約
31 與共有物不分割之約定有異，應不影響共有人共有物分割請

01 求權之行使（最高法院84年度台上字第865號裁判意旨參
02 照）。查原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分為原告3
03 分之1、被告田炳峰2分之1、被告田慧玲6分之1，而系爭土
04 地為系爭建物之基地，且該土地及建物並無依物之使用目
05 的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無
06 不分割之協議，但又不能達成分割協定等情，已據原告提出
07 土地登記謄本、房屋稅籍證明書等件為證（見卷第17-24
08 頁），並參以兩造於之前調解及本院歷次庭期，均未能達成
09 協議，應可認定原告主張為真實，則依首揭法條規定，原告
10 訴請分割系爭房地，於法即屬有據，應予准許，不因兩造前
11 曾就系爭房地之使用、管理訂有系爭分管協議，而影響原告
12 行使共有物分割請求權。

13 二、次按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
14 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
15 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一以
16 原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
17 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
18 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
19 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民
20 法第824條第2項訂有明文。再按，裁判分割共有物，屬形成
21 判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、
22 共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，本於自由
23 裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約
24 定之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要旨可供參
25 照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有人之應有部分
26 比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原則及整體
27 共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適
28 當之分割方法。

29 三、經查，系爭建物為4層樓透天，前後有陽台，1樓前方有停車
30 空間，屋內有樓梯、電梯各1座；僅得由1樓大門出入，無其
31 他出入口；據在場當事人稱目前無人居住等情，業經本院會

01 同兩造及地政事務所人員至現場履勘查明，製有勘驗筆錄、
02 及土地複丈成果圖在卷可佐（見卷第109-113頁）。足徵系
03 爭建物之第2至4層，均須經由室內樓梯、電梯及一樓之大門
04 出入，並無獨立之對外出入口，屋內結構上無法區隔其中任
05 何一部分做為獨立使用，而需與一樓為整體之利用，始能達
06 到使用及經濟上之效益，是不適宜以樓層為基準做橫向分
07 割，且以目前建物之結構情形，亦不適宜將該建物作左右之
08 原物分割，否則不僅影響該建物於分割後之使用效益，亦會
09 大大減損其分割後建物之價值，堪認原物分配顯有困難。又
10 系爭土地乃系爭建物之坐落基地，性質上顯無從為原物分
11 配，足見系爭房地確實不宜原物分割。又如將系爭房地原物
12 分配單一共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項
13 規定，對於未受分配之共有人，應予金錢補償，然各共有人
14 對於金錢補償之標準或有不同，且受分配之共有人亦未必有
15 資力以金錢補償其他共有人，再系爭建物目前無人居住，兩
16 造並無必須取得原物利用之需求，故兼採分割及金錢補償之
17 分割方式亦未必妥適。反之若以變價之方式，有使用需求之
18 人得以取得產權單純之土地及建物，使系爭房地歸於同一人
19 所有，以保持土地及建物之完整性，並有利於整體規劃使
20 用、發揮最大經濟效益；兩造得依其對共有物之利用情形、
21 對共有物在感情上或生活上之依存關係暨評估自身之資力
22 等，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利（民法第82
23 4條第7項規定參照），亦兼顧共有人意願；且經由市場良性
24 公開競價結果，各共有人所分配之價金，與市價相當，亦符
25 合共有人利益；故以變價之方式分割，堪為可採。則本院考
26 量前揭因素暨兩造之利益及意願，併斟酌系爭房地屬透天屋
27 之型態、使用情形、發揮系爭房地分割後之經濟價值等一切
28 情狀，認在此情況之下，應以採行變價分割，並將賣得價金
29 按兩造應有部分比例分配之方式為適當。

30 四、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求
31 分割系爭房地，為有理由，而系爭房地之分割方式，應以變

01 價分割即變賣系爭房地，將所得價金由兩造按應有部分比例
02 分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

03 五、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告
04 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
05 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原
06 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第
07 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負
08 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人
09 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張
10 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
11 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割
12 結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受利益，
13 並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第2項所
14 示之比例，分擔訴訟費用。

15 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
16 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此
17 敘明。

18 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
19 項。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
21 民事第一庭 法官 林南薰

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
26 書記官 陳麗麗