

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1117號

原告 唐瑋伯

訴訟代理人 唐國智

被告 何觀淋

訴訟代理人 唐華雲

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

主 文

一、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。

二、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：兩造為附表一所示房地（下稱系爭房地）之共有人，應有部分各2分之1。又系爭房地為兩造共有，兩造就系爭房地並無依法令或協議不能分割之情事，考量系爭房地位於10層樓社區大樓，僅有一個出入門戶，客觀上難以原物分割，請求變價分割等語，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：如主文所示。

二、被告方面：不同意變價分割，僅同意原告出賣其應有部分等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表二所示，而附表一所示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之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議等情，已據原告提出系爭房地之土地及建物登記第一類謄本在卷可證，且為被告所不爭執。則系

01 爭房地既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，揆  
02 諸前揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

03 (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  
04 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  
05 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

06 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯  
07 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有  
08 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
09 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
10 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
11 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，  
12 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維  
13 持共有，民法第824條第1至4項定有明文。再按法院為共有  
14 物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分  
15 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共  
16 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最  
17 高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。又分割共有  
18 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之  
19 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共  
20 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必  
21 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人  
22 （最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

23 (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  
24 立出入口等情，為兩造所不爭執，並有韻如不動產估價師事  
25 務所於113年7月4日以113韻字第070401號函鑑送不動產估價  
26 報告書附卷可稽。倘採原物分配之方式分割，勢必須劃分部  
27 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  
28 物得有效使用之面積，且自己之屋內有他人通過乙情，亦與  
29 一般使用集合住宅之常情相背。此外，日後任一共有人如欲  
30 出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，此  
31 種分割方式不僅不符合經濟效用，且損及該建物之完整性，

01 勢必破壞該建物使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮  
02 經濟上之利用價值。是以，系爭建物不宜為原物分割。至於  
03 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  
04 配，足見系爭房地均不宜原物分割。至若將系爭房地全部分  
05 配予原告或被告，亦生共有人間金錢補償之問題。雖兩造均  
06 表示其有意購買取得系爭房地所有權之全部再以金錢補償等  
07 語，然至本件言詞論終結前，雙方無法達成共識，有本院最  
08 後言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第173至174頁）。本院  
09 綜核上情，認系爭房地採原物方式分割顯有困難；而如將系  
10 爭房地為變價分割，則各共有人皆可應買，經由良性公平競  
11 價之結果，可獲致與市價相當的價金，不致有價格過低之  
12 情，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於  
13 各共有人，復可使系爭房地所有權歸一，發揮更大之經濟效  
14 用，亦符合公共利益，故認系爭房地應予變價分割，所得價  
15 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  
16 適宜。

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

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

24 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，  
25 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且兩造因本  
26 件分割結果，均受其利，是訴訟費用之負擔自以如附表二所  
27 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  
28 2項所示。

29 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  
30 但書。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第一庭 法官 高上茹

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（須附繕本）；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 12 月 27 日

書記官 陳筱筑

附表一

土地部分			
編號	土地坐落	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍
1	新竹市○○段00○0地號	978.00	唐瑋伯761/200000 何觀淋761/200000

建物部分							
編號	建號	門牌號碼	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建築面積(m <sup>2</sup> )		權利範圍
					建物面積	附屬建物用途及面積	
01	新竹市○○段0000○號	新竹市○○街000號10樓之12	新竹市○○段00○0地號	鋼筋混擬土造、10層樓建物(第10層)	總面積25.22 層次面積25.22	雨遮1.72	唐瑋伯1/2 何觀淋1/2
共有部分：中雅段3059地號、面積1806.02m <sup>2</sup> ，權利範圍695/100000 中雅段3060地號、面積532.4m <sup>2</sup> ，權利範圍793/100000							

附表二

共有人姓名	應有部分比例
原告唐瑋伯	2分之1
被告何觀淋	2分之1