

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第205號

原告 魏雯珍

訴訟代理人 胡建寧

被告 鄭漢欽

鄭漢水

兼前列二人

訴訟代理人 鄭漢津

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月30日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹市○○段00000地號土地及其上同段1349建號建物（門牌號碼新竹市○○路00號）應予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落新竹市○○段00000地號土地及其上同段1349建號建物（門牌號碼新竹市○○路00號，下合稱系爭房地），應有部分如附表所示，系爭房地為透天型建物，如採原物分割顯有困難且非妥適，爰依民法第824條規定請求准予變價分割，所得價金按應有部分比例分配。

二、被告則以：那是祖先留下來分給兄弟的，他沒有權利買賣，我們兄弟有優先承購權，對原告主張變價分割沒有意見。

三、得心證之理由：

（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。查系爭房地為兩造共有，有卷附土地建物登記謄本可稽（見調字卷第29-35頁），而兩造並無不分割之協議，且系爭房地係供

01 一般住家使用，依其使用目的並無不能分割之情形，兩造
02 迄今既未達成任何分割協議，復查無法令限制系爭房地之
03 分割，揆諸前開規定，原告訴請分割系爭房地，並無不
04 合，自應准許。

05 (二) 又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
06 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
07 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
08 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
09 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
10 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
11 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
12 價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定
13 有明文。次按分割共有物究以原物分割或變價分割為適
14 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
15 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有
16 人所主張分割方法之拘束。

17 (三) 查系爭房地所在，係4層半鋼筋混凝土造之集合住宅暨基
18 地，業經本院履勘現場無訛，並有現場照片、勘驗筆錄、
19 建物登記謄本及新竹市地政事務所檢送之建物測量成果圖
20 可憑（見本院卷第11、13、87、93頁、調字卷第29頁），
21 倘依兩造持有比例就系爭房地為原物分割，各共有人可有
22 效利用之面積甚小，徒增法律關係複雜，顯不利於兩造。
23 再者，本件若將系爭房地分配於部分共有人，未受分配者
24 雖因不能按其應有部分受分配，而須依民法第824條第3項
25 規定以金錢補償之，但兩造未曾取得金錢補償之共識，且
26 受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，以此方式進
27 行分割，亦有困難。本院綜衡前情，併審酌系爭房地坐落
28 於新竹市北區，鄰近南寮漁港風景區，周遭公共設施機能
29 良好，有一定市場價值，系爭房地若採行變價分割，較有
30 利於提升交換價值，而由兩造按應有部分比例分配價金，
31 既能維護系爭房地完整性，亦可增加經濟效益，符合利用

01 效益，對於兩造而言亦屬公平，系爭房地採用變價分割，
02 核屬適當。從而，原告訴請分割系爭房地，為有理由，應
03 予准許，並以變價分割為最適宜之分割方法，爰判決如主
04 文第一項所示。

05 四、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
06 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
07 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
08 本件分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件
09 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
10 然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用負擔以參
11 酌兩造就所得利益比例分擔較為公允，而命如主文第二項所
12 示。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
15 民事第一庭 法官 林哲瑜

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
18 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
19 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
21 書記官 彭富榮

22 附表：

23

共有人	應有部分比例
原告魏雯珍	5分之2
被告鄭漢欽	5分之1
被告鄭漢水	5分之1
被告鄭漢津	5分之1