

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第928號

原告 賴淑芬

被告 鄭家銘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月12日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產予以變價分割，所得價金由兩造  
按附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「負擔訴訟費用比例」欄分配。

事實及理由

一、原告主張：緣坐落新竹市○○段000○○000地號土地及其上同  
段308建號建物即門牌號碼新竹市○○區○○街00巷00號4樓  
房屋(即系爭土地及系爭建物，下合稱系爭房地)，為兩造共  
有，應有部分各二分之一。系爭房地為三房一廳二衛，僅一  
個出入口，並無依物之使用目的或依法令不得分割之情形，  
兩造間亦無約定不分割之協議，但又不能達成分割協議；故  
以變價分割由兩造按應有比例分配所得價金，應為最符合兩  
造利益之分割方式；為此，爰依民法第823條、第824條之規  
定，請求變價分割系爭房地，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：兩造離婚時原告曾口頭答應將系爭房地過戶予  
伊，並要求伊給付原告新臺幣(下同)140萬元；嗣伊要求原  
告過戶，卻遭原告拖延，迄今仍未過戶。伊一人繳付離婚後  
之房貸計122萬3,806元，此部分原告應有不當得利等語，以  
資抗辯；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，此項規定，旨在消滅  
物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。經查，原告主張

01 系爭房地為兩造共有，應有部分各二分之一，而系爭土地為  
02 系爭建物之基地，且該土地及建物並無依物之使用目的，不  
03 能分割之情形，兩造間無不分割之協議，但又不能達成分割  
04 協定等情，已據原告提出系爭土地及系爭建物第一類登記謄  
05 本、系爭建物稅籍證明書等件為證(見本院卷第33至44頁、  
06 第51頁)，且為被告所不爭執，自堪信為真正。是系爭房地  
07 既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告對  
08 被告向本院訴請裁判分割系爭房地，揆諸上述之規定及說  
09 明，於法即屬有據，應予准許。

10 (二)次按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為  
11 限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各  
12 為若干，悉以土地登記簿登記者為準(最高法院67年台上字  
13 第3131號判例要旨參照)，而法院裁判分割共有物，性質上  
14 為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以處分權之存  
15 在為前提，而有處分權之共有人及其應有部分，即以土地及  
16 建物登記簿上所記載者為準，是法院應依土地登記簿上記載  
17 各共有人之應有部分裁判分割共有物。共有人或第三人縱對  
18 土地登記簿上記載之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴  
19 訟處理，該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決  
20 問題(最高法院101年度台抗字第224號、103年度台抗字第96  
21 號裁定意旨參照)。經查，兩造為系爭房地共有人，有土地  
22 及建物第一類登記謄本在卷可憑。被告雖辯稱：原告曾口頭  
23 答應過戶系爭房地卻持續拖延，且伊一人繳付離婚後之房  
24 貸，原告就此部分有不當得利等語。惟被告除未提出相關證  
25 據以利本院審酌，亦自承系爭房地尚未過戶予伊，則原告為  
26 系爭房地之共有人，其應有部分各二分之一，有土地及建物  
27 登記謄本在卷可稽，被告縱對土地及建物登記謄本上記載之  
28 共有人即原告權利有所爭執，亦應另以訴訟處理，並非本件  
29 分割共有物訴訟之先決問題。是原告請求將系爭房地予以裁  
30 判分割，即無不合。

31 (三)再按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請

01 求，於原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於  
02 各共有人，民法第824條第2項第2款定有明文。又按專有部  
03 分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權  
04 或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管  
05 理條例第4條第2項亦有明文。經查：系爭建物位在阿波羅公  
06 寓大廈4樓，總面積88.38平方公尺，僅有一出入門，若以原  
07 物分配，兩造所分得之房屋及土地不僅面積狹小，無法充分  
08 利用，且將無獨立出入門戶，明顯不宜以原物分配，而系爭  
09 建物之共有部分及停車位，依上開說明，亦不得與其專有部  
10 分即系爭房地分離而為移轉；再參以系爭房地所在之同一社  
11 區、相近樓層之建物於112年12月實價登錄價格約650萬元  
12 (見本院卷第47頁)，若以變價方式分割系爭房地，兩造可各  
13 自分得約325萬元，此金額足供兩造各自在新竹地區買房，  
14 被告不至於流離失所；甚且，本案判決確定至變價拍賣系爭  
15 房地尚有一段時間，若被告習慣生活於系爭房地，尚可利用  
16 此段期間籌錢，進而主張優先承買權，已足保障現居住在系  
17 爭房地之被告利益。從而本院審酌共有人利益均衡、共有物  
18 之利用情形、性質及經濟效用等情形，認原告主張以變價分  
19 割之方式分配系爭房地，所得價金依附表二「應有部分比  
20 例」欄所示比例分配，應屬適當，爰判決如主文第一項所  
21 示。

22 四、綜上所述，如附表一所示之系爭房地共有人未能達成分割之  
23 協議，則原告依據民法第823條、824條之規定，請求將如附  
24 表一所示之系爭房地變價分割，於變價後價金按兩造應有部  
25 分比例分配，為有理由，應予准許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
27 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予  
28 論駁之必要，附此敘明。

29 六、兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請  
30 求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就該  
31 部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分割

共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務。從而，本件分割結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌兩造所受利益，並參酌其應有部分之比例，爰判決如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 11 月 26 日  
民事第一庭法 官 楊明箴

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 11 月 26 日  
書記官 郭家慧

附表一：

土地標示			
編號	土地坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
0	新竹市○○段000地號	270.78平方公尺	賴淑芬：1640分之29 鄭家銘：1640分之29

0	新竹市○○段000地號	422.97平方公尺	賴淑芬：1640分之29 鄭家銘：1640分之29
---	-------------	------------	------------------------------

建物標示				
編號	基地座落	主要用途、 主要建材、 房屋層數	所有面積 (平方公尺)	權利範圍
	建物門牌		總面積 (平方公尺)	
0	新竹市○○段000○號	住家用 鋼筋混泥土	4層面積： 81.60平方公尺	賴淑芬：2分之1 鄭家銘：2分之1

(續上頁)

01

		共7層	陽台面積： 6.78平方公尺	
	新竹市○○ 區○○街00 巷00號4樓		合計總面積： 88.38平方公尺	

02

共有部分：  
新竹市○○段000○號、面積532.94平方公尺、權利範圍28分之1  
新竹市○○段000○號、面積134.87平方公尺、權利範圍28分之1

03

附表二：

04

共有人姓名	應有部分比例	負擔訴訟費用比例
賴淑芬	2分之1	2分之1
鄭家銘	2分之1	2分之1