

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1540號

原告 蔡○○

訴訟代理人 黃韋齊律師

被告 林○○

訴訟代理人 戴愛芬律師

受告知

訴訟人 中國信託商業銀行股份有限公司

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月28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，所得價金按附表二所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項、第67條定有明文。經查，兩造前共同以如附表一所示之不動產為中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）設定新臺幣（下同）892萬元、480萬元之最高限額抵押權，有系爭不動產之土地建物查詢資料在卷可稽（見本院限閱卷），則原告起訴請求判決分割系爭不動產，上開抵押權人中信銀行就本件訴訟自有法律上之利害關係，本院已對上開抵押權人中信銀行為訴訟告知（見本院卷第57頁），受訴

01 訟告知人中信銀行並未聲明參加本件訴訟，併予敘明。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：如附表一所示之土地及建物（以下簡稱系爭不動
04 產）為兩造所共有，兩造應有部分如附表二所示。系爭不動
05 產依法並無不能分割之限制，兩造間亦未定有不分割期限之
06 契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，爰依民法第82
07 3條第1項規定請求分割共有之系爭不動產。又系爭建物為大
08 樓，對外獨立大門僅有一處，依系爭不動產之現況，無法分
09 割由兩造各取得所有權，原物分配顯有困難，故分割方法以
10 變價分割為宜，由兩造依應有部分比例分配價金。為此爰依
11 民法第823條第1項、第824條第1、2項規定提起本件訴訟，
12 並聲明：如主文第1項所示。

13 二、被告則以：本件並無原物分配顯有困難之情形存在，又系爭
14 不動產為兩造婚後所購買，目前由被告居住中，且屋內裝潢
15 及家電均為被告出資購買，故系爭不動產之分割方式，應分
16 歸被告單獨所有，並由被告按不動產估價師事務所之鑑定結
17 果，以金錢補償原告，較能保全系爭不動產之價值等語置
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張如附表一所
23 示之土地與建物即系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表
24 二所示，有系爭不動產之土地建物查詢資料在卷可稽（見本
25 院限閱卷）。又系爭不動產並無因法令限制不許分割，且無
26 因使用目的不能分割情形，兩造間亦未訂有不分割之協議等
27 情，復為被告所不爭執，則原告起訴請求分割共有物，自屬
28 有據，應予准許。

29 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
30 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
31 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

一、以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者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

(三)經查，系爭不動產之建物部分為門牌號碼新竹縣○○市○○○街0號○○樓之○房屋，為14層次之第13層鋼筋混凝土造區分所有建物，其內有2房2廳及1套衛浴，僅有單一對外獨立出入口等情，業據原告陳明於卷，並有原告提出之房屋現場照片在卷可佐（見本院卷第35至47頁）。而該建物部分供住家用之總面積為59.93平方公尺，倘採原物分配之方式分割，勢必須劃分部分區域維持共有或約定留供其他共有人出入用，而影響該建物得有效使用之面積，且自己之屋內有他人通過乙情，亦與一般使用建物之常情甚相違背。此外，日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，此種分割方式不僅不符合經濟效用，且損及該建物之完整性，勢必破壞該建物使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。是以，系爭不動產之建物部分不宜為原物分割；至於附表一所示之土地屬上開建物之基地，性質上亦無從原物分配，足見系爭不動產均不宜原物分割。又被告雖陳明願單獨取得系爭不動產，再以金錢補償原告等語，並向本院聲請就系爭不動產進行鑑價以為金錢補償之依據，然兩造就是否進行鑑定乙節已未能達成合意，足徵共有人間已無法達成定適當價格交換取得應有部分之共識，故尚無從將系爭不動產原物分配予部分共有人，再由受超額分配者另以金錢補償，堪認系爭不動產以原物分配予被告，由其以金錢補償原告之分割方式，顯有困難。況系

01 爭不動產位於新竹縣竹北市喜來登商圈與新竹高鐵區域之中
02 間，地段良好，倘本院採原物全部分配予一造並以金錢補償
03 他造之分割方式，不啻強使受金錢補償之他造接受鑑價結
04 果，反觀如採行變價分割，則共有人可透過出賣方式將系爭
05 房地出售，俾以提高系爭不動產之交換價值，再由共有人按
06 應有部分比例分配價金，較能維護系爭不動產之完整，增進
07 系爭不動產之使用利益，而符合各共有人間之公平性，對共
08 有人自應屬有利。再者，倘透過變賣方式分割，兩造皆可應
09 買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分
10 配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，復斟酌系爭不動
11 產之型態、使用情形、經濟價值、兩造之利益及意願等一切
12 情狀，認系爭不動產應採行變價分割之方式進行分割，並將
13 價金按兩造應有部分之比例予以分配為適當，爰判決如主文
14 第1項所示。且按，民法第824條第7項已增訂變價分配時，
15 共有人有依相同條件優先承買之權，準此，倘兩造仍欲取得
16 系爭不動產繼續利用，或認其對系爭不動產係有特殊情感等
17 情，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，
18 併此敘明。

19 四、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
20 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
21 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭不動產
22 未達成協議而涉訟，原告提起訴訟雖有理由，惟共有物分割
23 意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人單獨取得各自分得
24 部分之使用權能，足認兩造均因分割共有物而蒙其利，故關
25 於訴訟費用之負擔，應以兩造共有人應有部分比例分擔之，
26 方不致失衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項
27 所示。

28 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
29 證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 六、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
31 但書。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第一庭 法 官 潘韋廷

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 115 年 6 月 30 日
書記官 洪郁筑

附表一：

土地部分：							
編號	土 地 坐 落					面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小段	地號		
01	新竹縣	○○市	○○		○○	4,289.21	蔡○○47/20000 林○○47/20000

建物部分：						
編號	建號	基 地 坐 落	建築式樣主要建 築材料及房屋層 數	建築面積 (平方公尺)		權 利 範 圍
		門 牌 號 碼		建 物 面 積	附屬建物用途 及面積	
01	5487	新竹縣○○市○ ○段000地號 新竹縣○○市○ ○○街0號13樓 之5	鋼筋混凝土造、 14層	第13層，層次面 積：59.93	陽台：4.89	全部（現登記之權 利範圍為兩造各2 分之1）
共有部分：○○段○○建號，面積13,232.54平方公尺，權利範圍512/100000 (含車位編號83，權利範圍282/100000)						

附表二：

編號	共有人姓名	應有部分比例
01	原告蔡○○	1/2
02	被告林○○	1/2