

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第95號

原告 童意芯  
訴訟代理人 林殷竹律師  
被告 黃國益

受告知  
訴訟人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年3月31日辯論終結，判決如下：

主文

兩造共有之新竹縣○○市○○段000地號土地（權利範圍：10萬分之526）及其上之272建號建物（權利範圍：全部，門牌號碼新竹縣○○市○○街000號8樓）應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各2分之1分配。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1。系爭房地係兩造婚前共同出資購買，兩造因感情不睦，現已就離婚等相關事宜提起訴訟，並無同居於系爭房地之需求。系爭房地僅有單一出入口，相關設施無法分離使用，無法為原物分割，採變價分割方式應最符合全體共有人利益，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟，請求變價分割系爭房地等語，並聲明：如主文所示。

二、被告答辯：同意變價分割終結共有關係，然被告出的頭期款比較多、為原告代墊房貸，被告分到的價金應該比較多等語。

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，

01 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  
02 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造共有系  
03 爭房地，應有部分各2分之1，業據原告提出系爭房地第一類  
04 登記謄本在卷可稽。而系爭房地並無不能分割之限制，兩造  
05 間亦無不分割之協議，被告對此復未爭執，揆諸前揭規定，  
06 原告請求裁判分割系爭房地，於法自無不合。

07 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
08 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  
09 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

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

28 (三)查系爭房地為公寓大廈中之單層建物，供作一般住宅使用，  
29 僅有單一出入口，屋內結構上無法區隔任一部分為獨立使  
30 用，如將系爭房地原物分割，勢必影響系爭房地之使用現  
31 狀，造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，

01 堪認系爭房地以原物分配顯有困難。再如僅將系爭房地全部  
02 分配予一造，兩造現對於金錢補償之標準認知不同，加以系  
03 爭房地目前無人居住使用（見本院卷第62頁），兩造並無必  
04 須取得原物利用之需求，自不宜以原物分配兼以金錢補償方  
05 式分割系爭房地。倘將系爭房地變價分割，經由市場良性公  
06 平競價之結果，兩造可獲致與市價相當的價金，且可使系爭  
07 房地所有權歸一，發揮更大之經濟效用；依民法第824條第7  
08 項規定，兩造仍有依相同條件優先承買之權，無損於共有人  
09 優先取得系爭不動產之權益，有利於各共有人，故本院認系  
10 爭房地採行變價分割，所得價金由兩造按應有部分各2分之1  
11 分配之方式，應屬適當。至被告抗辯其就系爭房地出資較多  
12 等語，乃屬被告是否得基於其他法律關係向原告請求給付款  
13 項之問題，與系爭房地產權歸屬比例無直接相關，被告此部  
14 分所辯，尚不足採。

15 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第  
16 2款規定，請求兩造共有之系爭房地予以變價分割，並將所  
17 得價金由兩造按應有部分各2分之1分配，為有理由，應予准  
18 許，爰判決如主文第1項所示。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
20 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

21 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，  
22 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且兩造因本  
23 件分割結果，均受其利，訴訟費用之負擔自以兩造應有部分  
24 比例各2分之1分擔始為公允，併予敘明。

25 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  
26 但書。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

28 民事第一庭法官 蔡孟芳

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日  
02 書記官 白瑋伶