

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第938號

原告 富熙資產管理有限公司

法定代理人 廖怡雅

訴訟代理人 洪介宇

被告 高德麟

被告 高燕蕙

被告 玉嘉投資有限公司

法定代理人 許茂億

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年2月10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，所得價金由兩造
按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核
無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地及建物（下稱系爭
不動產），系爭不動產無依使用目的不能分割之情形，兩造
亦未定有不分割之協議，又系爭建物僅有單一出入口，且為
公寓大廈專有部分，不得與系爭土地分離而為移轉或設定負
擔，為避免系爭不動產法律關係複雜化，保持系爭不動產之
完整利用性，及提高經濟上之效用，爰依民法第824條第2
項第2款之規定，請求判決將系爭不動產以變價方式分割，
所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配等語。並
聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：

（一）被告高德麟、高燕蕙未於言詞辯論期日到場，亦未提出書

01 狀作何聲明或陳述。

02 (二) 被告玉嘉投資有限公司未於言詞辯論期日到場，據其提出
03 之書狀所為之聲明即陳述如下：同意原告所提以變價方式
04 分割共有物。

05 三、本院之判斷：

06 (一) 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
08 者，不在此限」，又「共有物之分割，依共有人協議之方
09 法行之」，「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
10 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
11 人之請求，命為下列之分配：2.原物分配顯有困難時，得
12 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
13 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」
14 ，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第2款
15 分別定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，有土地
16 及建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第11至18頁）
17 ，又兩造並未提出系爭不動產因物之使用目的不能分割或
18 契約訂有不分割期限之情事，而兩造前於調解程序調解不
19 成立，無法就分割方法為協議，是原告依前開規定請求本
20 院為裁判分割，於法有據。

21 (二) 又共有人請求分割共有物，應由法院依民法第824條命為
22 適當之分配，並斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟
23 效用及全體共有人利益等，公平為之（最高法院98年度台
24 上字第2058號判決意旨參照）。另按專有部分不得與其所
25 屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之
26 應有部分分離而為移轉或設定負擔，復為公寓大廈管理條
27 例第4條第2項所明文。經查：系爭建物為一般區分所有
28 建物，並經註記所有權應一併移轉，且系爭土地為系爭建
29 物基地之事實，有前揭土地及建物登記謄本附卷可稽，揆
30 諸前開規定，系爭建物與土地應併同分割。本院審酌系爭
31 建物為公寓大廈之一層建物，僅有一出入口，是若採原物

分割之方式，分割後之各該建物尚必須予以隔間以分別其界限，又必須設置多個出入通道，如此將使每人分得之部分無法作充分之利用，造成日後使用上之困難與不便，無法發揮建物經濟上之利用價值，而致經濟價值減損之情形，可見原物分割並非妥適且有其困難。反之系爭房地依變價分割之方式予以變賣，則買受人可就系爭房地之全部加以利用，兩造當事人亦均可單獨或聚資於變賣時參與買受，經良性公平競價之結果，可使系爭房地之市場價值極大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人。是以，本院斟酌上情，認系爭房地之分割方法，以變賣共有物後將價金按應有部分比例分配之方式，兼顧各共有人之利益，符合公平原則，應屬適當，爰判決如主文第1項所示。

四、綜上所述，原告依民法第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭不動產，並依應有部分比例分配價金，為有理由，應予准許。

五、本件為分割共有物事件，在性質上並無訟爭性，兩造地位亦得更替，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，本件訴訟費用應由兩造按系爭房地應有部分比例各自負擔。

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項但書。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
民 事 第 一 庭 法 官 彭 淑 苑

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 109 年 2 月 27 日
書 記 官 林 琬 茹

附表一：

土地標示：								
編 號	土 地 坐 落					地 目	面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市區	段	段	地號			
1	新竹市		東明		49		38,872	300,000,000分之 202,248

建物標示：						
編 號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建 物 面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍
1	新竹市 東明段 3000建 號	新竹市新源 街136號5樓 之2	新竹市東明 段49地號	住宅、鋼 筋混凝土 造、12層 樓房	五層：77.75 合計：77.75	全部
2	新竹市 東明段 2894建 號	新竹市新源 街106號	新竹市東明 段49地號	店鋪、鋼 筋混凝土 造、12層 樓房	一層：273.08 合計：273.08	300,000分之207
3	新竹市 東明段 2780建 號	新竹市建中 一路58號	新竹市東明 段49地號	店鋪、鋼 筋混凝土 造、12層 樓房	一層：419.87 合計：419.87	300,000分之207

附表二：

編 號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分 比 例
1	高德麟	3分 之 1
2	高燕蕙	3分 之 1
3	玉嘉投資有限公司	6分 之 1
4	富熙資產管理有限公司	6分 之 1

