

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第470號

原告 賴劉和音

訴訟代理人 吳咏欣

被告 黃伯雄

訴訟代理人 黃文章

被告 進益國際實業有限公司

法定代理人 賴東輝

被告 張秀蓉

張生平

張生圓

張生林

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國111年10月3日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產，應予變價分割，所得價金按兩造

01 應有部分比例分配之。

02 訴訟費用由兩造依如附表建號所示各應有部分之比例負擔。

03 事實及理由

04 一、程序事項：被告均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期
05 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
06 之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 二、原告主張：

08 兩造共有如附表所示之不動產，不能使用收益，為確保各共
09 有人間之公平，原告請求就共有之不動產變價分割，價金依
10 照各共有人持分分配。

11 三、法院之判斷：

12 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

13 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
14 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張附表所示
15 之不動產為兩造所共有，應有部分如附表所示，又系爭不動
16 產並無因法令限制不許分割，且無因使用目的有不能分割情
17 形，而兩造亦未訂有不能分割之協議等情，提出土地、建物
18 登記謄本為證，到庭之被告黃伯雄未爭執，其餘被告經合法
19 通知，並未到庭陳述，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或
20 陳述，以供本院審酌，又查兩造系爭不動產並無不分割之協
21 議，亦無民法第823條第1項但書規定不得分割之情事。原告
22 起訴請求分割系爭土地合於前開規定，是以本件應審究者為
23 系爭土地之分割方式以何者為妥適？

24 (二)、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
25 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
26 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配
27 ：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
28 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯
29 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
30 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
31 共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能

按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，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持共有。」民法第824條第1項至第4項分別定有明定。又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院94年度台上第1149號裁判意旨參照）。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當。即除公平原則外，應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分割。建地之分割，自應以分割結果得建築房屋，始符合經濟效用之原則（最高法院85年度台上第2126號裁判意旨參照）。定共有物分割方法，固可由法院自由裁量，然亦須以其方法適當者為限。又法院所定分割方法，如未顧及經濟效益並兼顧公共利益，即難謂為適當（最高法院84年度台上第1835號裁判意旨參照）。

(三)、經查，兩造共有如附表所示之不動產倘依兩造應有部分比例原物分割，或一部原物分割、一部分變賣，將有損系爭房屋之完整性，破壞原建物結構，且兩造應有部分不一，分得之土地與建物位置未必一致，亦無法發揮該建物經濟上之利用價值，是實有難以原物分割之情形；按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。揆其立法理由乃謂：共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。故系爭不動產應以變價分割方式較為適當與公平。

四、綜上所述，系爭不動產並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，且共有人亦未能達成分割之協議，原告依前開規定訴請就兩造共有之系爭不動產分割，為有理由，

01 應以變價分割方式較為適當與公平，爰判決如主文所示。

02 五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉
03 證核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。被
04 告王瑜敏、王瑜密、王瑜國雖聲請測量，然其等經合法通知
05 未到庭，尚難認有聲請測量之真意，本件事證已臻明確而無
06 必要，併此敘明。

07 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
08 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
09 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人因連帶或不可分之債
10 敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第
11 85條第2項分別定有明文。蓋分割共有物事件，本質上並無
12 訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，
13 均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為
14 適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，並係以請求分割
15 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
16 係供法院之參考，倘由一造負擔全部費用，顯有失公平，本
17 院酌量兩造之情形，認本件訴訟費用應由兩造各按其就系爭
18 建物之權利範圍比例分攤訴訟費用，方屬公允。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

21 民事第二庭法 官 彭淑苑

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

26 書記官 林琬茹