

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第609號

原告 兆螢科技有限公司

法定代理人 林兆啟

被告 姚竹安

被告 姚平安

被告 姚竹華

被告 周承憲

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年9月1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，所得價金按兩造應有部分比例(如附表分配比例欄所示)分配之。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告姚竹華、周承憲經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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：

(一)、兩造共有坐落新竹市○區○○段000地號土地（面積：65.45平方公尺、使用分區：山坡地保育區、使用地類別：丙種建築用地）及前開土地上新竹市○○段000○號建物（門牌號碼：新竹市○○路000巷00弄00號）（下合稱系爭不動產），共有人間就系爭土地及建物並未訂有不分割契約，亦

01 無因物之使用目的有不能分割之情事，然就分割方法未能達
02 成協議；且系爭建物為一獨立門戶建物，內部無獨立可供使
03 用之完整性，倘依應有比例為原物分割，將有損不動產使用
04 之完整性，無法發揮經濟上之利用價值。爰依民法第823條
05 第1項、第824條第2項等規定起訴。

06 (二)、訴之聲明：

07 1.兩造共有如附表所示之土地及其上建物應予變賣，所得價
08 金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

09 2.訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔

10 二、被告答辯：

11 (一)、被告姚竹安部分：

12 1.我跟我太太居住在房子裡，我沒有錢可以買。我不同意分
13 割，我沒有積欠原告任何錢，我應有部分是5分之1。

14 2.答辯聲明：

15 請求駁回原告之訴。

16 (二)、被告姚平安部分：

17 1.姚竹安是我四哥，姚竹華是我五姐，土地上只有一間房屋，
18 錢是我哥欠的，我的應有部分是5分之1。

19 2.答辯聲明：

20 請求駁回原告之訴。

21 (三)、被告姚竹華、周承憲經合法通知，均未於言詞辯論期日到
22 場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

23 三、法院之判斷：

24 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項定有明文。共有物依其使用目的
27 並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨
28 時請求分割。查原告主張附表所示之不動產為兩造所共有，
29 應有部分如附表所示，又系爭土地屬山坡地保育區，使用地
30 類別為丙種建築用地，系爭不動產並無因法令限制不許分
31 割，且無因使用目的有不能分割情形，兩造亦未訂有不能分

01 割之協議等情，業據原告提出土地、建物登記謄本、地籍圖
02 謄本、新竹市地政事務所建物測量成果圖、內政部不動產交
03 易實價查詢資料、共有物現況照片等件為證（本院卷第23-3
04 1頁、第65頁），到庭之被告未爭執，其餘被告經合法通
05 知，並未到庭陳述，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳
06 述，以供本院審酌，兩造就系爭不動產分割無法達成協議，
07 亦無物之使用目的不能分割之情形，原告訴請裁判分割系爭
08 不動產，核無不合，應予准許。

09 (二)、次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
10 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
11 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
12 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
13 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
14 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
15 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
16 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
17 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
18 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
19 仍維持共有。」民法第824條第1項至第4項分別定有明定。
20 又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關
21 係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與
22 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
23 而公平（最高法院94年度台上字第1149號民事判決意旨參
24 照）。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須
25 其方法適當。即除公平原則外，應依共有物之性質，斟酌其
26 分割後之經濟效用，而為適當之分割。建地之分割，自應以
27 分割結果得建築房屋，始符合經濟效用之原則（最高法院85
28 年度台上字第2126號民事判決意旨參照）。

29 (三)、原告請求以變價方式分割系爭不動產等語，被告姚竹安、姚
30 平安到庭表示不同意分割，惟並未提出分割方案供本院審
31 酌。經查，系爭土地及其上建物即門牌號碼新竹市○區○○

01 路000巷00弄00號房屋，為2層樓水泥加強磚造房屋，3樓有
02 加蓋水泥磚造房屋，附近均為住宅，系爭房屋為一整體建築
03 出入口同一，共有人姚竹安與其太太居住於內，有勘驗筆
04 錄、現場照片附卷可稽（本院卷第65、113頁）。本院斟酌
05 系爭建物在構造與使用上已具一體性，若採原物分割，因分
06 割結果使系爭建物異其所有，且系爭建物僅有單一出入口，
07 需再行分割其他通道以利出入，勢必削減共有人所得分配面
08 積，將破壞目前系爭建物之利用關係，顯非合乎經濟效益之
09 使用；又房屋不能離基地而存在，系爭建物坐落於系爭土地
10 上，若採原物分割，除無法達成建築基地與房屋使用交易之
11 經濟目的外，並形成土地與房屋間使用權利之複雜關係，於
12 使用及交易上均屬不宜，足徵若採原物分割，誠非可取之分
13 割方式。又原告及到場之被告均無表示願受共有物之全部分
14 配，而以金錢補償其他未受分配之共有人者，足見原物分配
15 予部分共有人，而使未受分配之共有人受金錢補償之方式，
16 亦不可行，故本件以原物分配顯有困難。又按變賣共有物
17 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
18 權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條
19 第7項定有明文。揆其立法理由乃謂：共有物變價分割之裁
20 判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價
21 分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共
22 有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增
23 訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。但為
24 避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行
25 法第94條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之。準
26 此，採變價分割時，兩造自得依其對系爭不動產利用情形、
27 對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨
28 評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承
29 買之權利，以單獨取得系爭不動產之所有權。再者，採變價
30 分割方案，一方面可經由競標之結果提高系爭不動產之價
31 格，且必得標之人繳足價款始將系爭不動產所有權移轉，另

一方面，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到與原物分割方式取得系爭不動產所有權之相同結果，對全體共有人亦屬公允。是以，本院審酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益、意願等一切情狀，認系爭不動產之分割應以變賣後，價金按兩造應有部分比例分配為適當。

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，爰審酌兩造利益，併共有物之性質、經濟效用、分得部分之利用價值等情，認系爭不動產應以變價分割方式，所得價金由兩造依附表所示原應有部分比例分配為適當公允，爰判決如主文第1項所示。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。蓋分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，並係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，倘由一造負擔全部費用，顯有失公平，本院酌量兩造之情形，認本件訴訟費用應由兩造各按其就系爭不動產之權利範圍比例（應有部分）分攤訴訟費用，方屬公允，爰諭知如主文第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 111 年 10 月 5 日
民事第二庭法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 5 日

04 書 記 官 郭春慧

05 附表：

06 不動產標示	坐落新竹市○○段000地號土地（面積：65.45平方公尺、使用分區：山坡地保育區、使用地類別：丙種建築用地）及前開土地上新竹市○○段000○號建物（門牌號碼：新竹市○○路000巷00弄00號）	
共有人	分割前各共有人權利範圍（應有部分）即訴訟費用分擔之比例	變價分割後各共有人依原應有部分就變價所得價金分配比例
兆螢科技有限公司	5分之1	5分之1
姚竹安	5分之1	5分之1
姚平安	5分之1	5分之1
姚竹華	5分之1	5分之1
周承憲	5分之1	5分之1